



aktiv.

Sløyfeveien 3, 3120 NØTTERØY

**Innbydende og moderne 3-roms
leilighet med praktisk planløsning,
2 sov, garasje, romslig hage**



Eiendomsmegler

John Erik Klinge

Mobil 470 20 360

E-post john.erik.klinge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Selger: Jonas Maurice Langemyhr
Oda Kyllø Langemyhr

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 72/97 kvm
Tomtstr.: 674.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 111
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1312260011

Innbydende og moderne 3-roms leilighet med praktisk planløsning, 2 sov, garasje, romslig hage

Velkommen til denne sjarmerende leiligheten i 2. etasje av en horisontaldelt tomannsbolig. Beliggende i et rolig og familievennlig område, har du kort vei til både skoler, barnehager og flotte turmuligheter. Offentlig transport og servicetilbud er lett tilgjengelig, og området byr på en harmonisk atmosfære.

Leiligheten fra 1954 har et bruksareal på 64 m² og inkluderer entré, stue/kjøkken, bad og to soverom. Kjøkkenet ble oppgradert i 2021, og badet sist renoveret i 2010. Boligen har en sørvendt balkong på 7 m² med utgang fra stuen, samt tilgang til en bod i kjelleren og en garasje på 21 m². Dette er en bolig med potensial, perfekt for deg som ønsker et hjem med sjel og muligheter. En innbydende bolig som passer godt for både førstegangskjøpere, par eller som utleieobjekt.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	70
Nabolagsprofil	76
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 kvm

BRA - e: 25 kvm

BRA totalt: 97 kvm

TBA: 7 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 kvm Bod i felles kjeller

2. etasje

BRA-i: 72 kvm Entre/stue/kjøkken, bad, 2 soverom, innredet lagerrom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Byggetegninger tomannsbolig:

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

Byggetegninger garasje:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

674.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med plen, hekk, forskjellige soner. Asfaltert felles

innkjørsel. Denne seksjonen har bruksrett over uteområdet som ligger bak garasjen.

Boligen ligger innenfor eiendomsgrensene.

Beliggenhet

Sløyfeveien 3 har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Nøtterøy i Færder kommune, i et veletablert og svært barnevennlig boligområde preget av lite trafikk og gode solforhold. Området oppleves som rolig og trygt, med en hyggelig nabolagsstruktur og kort vei til det meste man trenger i hverdagen.

Eiendommen ligger ideelt til med nærhet til både barnehager og skoler på alle trinn, noe som gjør beliggenheten særlig godt egnet for barnefamilier. I tillegg finnes det flere dagligvarebutikker og servicetilbud i kort avstand, slik at daglige gjøremål enkelt kan utføres uten lange reiseveier. Det er også gode kollektivforbindelser i området, med bussforbindelser som gir enkel tilgang til Tønsberg sentrum og øvrige nærliggende områder.

For den aktive byr nærområdet på rikelig med rekreasjonsmuligheter. Det er kort vei til flotte turområder med merkede stier, skogsområder og kystnære omgivelser som inviterer til turer til fots eller på sykkel. Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård, og det er flere badeplasser og sjøområder i nærheten som gir gode muligheter for bading, båtliv og friluftsliv gjennom sommerhalvåret.

Tønsberg sentrum ligger kun en kort kjøretur unna, og tilbyr et rikt utvalg av butikker, spisesteder, kaféer og kulturtilbud. Her finner man også togforbindelse til blant annet Oslo, noe som gjør området attraktivt også for pendlere.

Alt i alt er dette en beliggenhet som kombinerer rolige og naturskjønne omgivelser med nærhet til byliv, servicetilbud og gode kommunikasjonsmuligheter - et ideelt utgangspunkt for både familieliv og en aktiv hverdag.

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

Smidsrød Fus barnehage (1-5 år) ca. 0.5 km

Herstadløkka barnehage (1-5 år) ca. 1.3 km

Føyenland barnehage (1-5 år) ca. 2.3 km

Skoler

Føyenland skole (1-7 kl.) ca. 1.9 km
Labakken skole (1-7 kl.) ca. 2.3 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) ca. 2.4 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 2 km
Nøtterøy videregående skole ca 2 km
Færder videregående skole ca 3.6 km

Skolekrets

Herstad skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Skarphagaveien (Linje 100) ca. 0.2 km
Tog: Tønsberg stasjon ca. 4.7 km
Sandefjord lufthavn Torp ca. 32 min med bil

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen består av tegltakstein. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige samt fra balkongen. Nøyaktig alder på taktekkingen er ukjent, men selger opplyser at det ble lagt ny takstein for ca. 15 år siden.

Nedløp og beslag: Takrenner og beslag er utført i plastbelagt stål e.l. Nøyaktig alder på takrenner og beslag er ukjent, men selger opplyser at det ble montert nye takrenner og beslag for ca. 15 år siden.

Veggkonstruksjon: Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Selger opplyser at det ble foretatt noe utskifting av trekledning for ca. 15 år siden. Øvrig trekledning er av eldre dato/byggeår.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er oppført i plassbygget tre. Det er luke til innredet lagerrom på loftet. Deler av loftet tilhører underliggende boenhet, og denne delen av takkonstruksjonen er ikke inspisert.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. På soverommet er det et vindu fra 2013. Øvrige vinduer er fra 1970- og 1980-tallet, men det er observert at

vindusglasset på kjøkkenet ble skiftet i 2013.

Dører: Entredør i tre, fra 1990 tallet. I stue er det heve- skyvedør i tre, fra 2023.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong i tre med rekkverk i tre, av eldre dato/byggeår. Plastfliser på gulv er av nyere dato.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Pipe i pusset teglstein. På loft er pipe forblendet med fliser. Det er vedovn i stue. Det er sotluke i kjeller. Pipen er fra byggeår. Alder på vedovn er ukjent, men den er av noe nyere dato.

Rom Under Terreng: I kjeller er det gulv av betong. Det er malte murflater på vegger. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende murkonstruksjoner.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av løsmasser. Det er gjort observasjoner på grunnmur og i bygget generelt som tyder på noe setninger. Noe setninger kan vurderes som normalt, tatt byggeår i betraktning.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra byggeåret og antas å bestå av påstrykningsmasse med betongrør eller lignende i grunnen.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong eller lignende. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Terrengforhold: Flat tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av støpejern og er trolig fra 1954. Utvendige vannledninger er av jernrør og er trolig fra 1954. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Selger opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, men når eiendommen ble tilknyttet offentlig avløp er ukjent.

Oljetank: Det har tidligere vært parafinfyring i boligen, men det meste av parafinanlegget er fjernet. I kjelleren er det fortsatt noen eldre kobberør for parafin som ikke lenger er i bruk.

GARASJE

Garasje fra 1982, oppført i tre over støpt plate på mark. Det er taktekking med

dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plast. Garasjeporten av av noe nyere dato. Garasje bærer preg av noe elde og slitasje. Takstein er misfarget og slitt, og det er en del mose på tak. Det er sprekker og riss i betonggulv, og dette sees i sammenheng med blant annet eldre setninger i grunn og fundamenter. Ytterdører i garasje tar ned i asfalten på yttersiden. Vask, vedlikehold og stedvise utbedringer bør påregnes. Tilstandsgraden på garasjen vurderes til å være TG:2.

TG2

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Trekledningen bærer preg av elde og slitasje. Det er stedvis observert avskalling av maling og luftbobler i malingen. Svertesopp er påvist på overflater, og det er enkelte steder fukt- og råteskadet treverk. Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur øker risikoen for fuktskader og kan redusere levetiden til trekledningen.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet og fuktskadet trekledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen. Ved eventuell utskifting av kledning, bør det etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til trekledningen. Overflater med svertesopp og avskalling av maling bør rengjøres og behandles for å opprettholde beskyttelsen av treverket. Manglende tiltak kan føre til økt omfang av råte og fuktskader, samt redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen tilhørende denne boenheten er gjenbygget. Det er ingen mulighet for vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. På synlige overflater er det ikke observert avvik av betydning. Tilstandsgrad 2 er satt basert på alder, da takkonstruksjonen er fra byggeår. Det vil alltid være en risiko forbundet med å bygge inn eldre takkonstruksjoner, spesielt med hensyn til lufting og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fukt eller andre problemer, samt å være oppmerksom på risiko for skjulte skader som følge av innbygget eldre takkonstruksjon. Konsekvensen av manglende tilgang til takkonstruksjonen er økt usikkerhet rundt tilstand, særlig med tanke på lufting og mulige kondensproblemer, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer bærer preg av elde og slitasje, med stedvis oppsprukket og slitt maling samt fukt- og kondensmerker. På grunn av alder er det økt risiko for punktert vindusglass. Tilstandsgrad 2 er også satt på bakgrunn av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt på flere vinduer.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte og oppsprukne vinduskarmer, samt overflatebehandling der maling

er slitt. Vinduer med tegn til fukt- og kondensmerker bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle punkterte glass eller fuktskader. Vinduene som nærmer seg slutten av sin forventede levetid, bør utskifting vurderes for å unngå økt varmetap, redusert funksjon og risiko for ytterligere fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen viser tegn til elde og slitasje. Rekkverket er også for lavt i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Det er behov for noe vedlikehold, og rekkverkets høyde bør vurderes utbedret for å ivareta sikkerheten, da lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker.

Utvendige trapper

Trappen bærer preg av elde og slitasje. Det er registrert sprekker og riss i murkonstruksjonen, samt misfarging fra grønske eller lignende. Åpningen i rekkverket er også for stor i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales at sprekker og riss i murkonstruksjonen utbedres, og at grønske fjernes for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for skader ved frost. Rekkverket bør oppgraderes slik at åpningene tilfredsstillers dagens krav, for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Overflater

I stue er det observert sprekker og riss i taket. Det er stedvis hakk og merker på gulvet, samt noe hakk og merker på veggene. Det er også luftbobler i tapetet i hjørnet av stuen.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas utbedring av sprekker og riss i taket, samt reparasjon av hakk og merker på gulv og vegger for å opprettholde overflatenes funksjon og estetikk. Luftbobler i tapetet bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og forringelse av tapet. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og redusert levetid på overflatene.

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 registret noe ujevnheter på gulv.

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.

Pipe og ildsted

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det mangler brannplate på gulvet foran vedovnen, noe som medfører at avstanden til brennbart materiale er for kort. Det opplyses på generelt grunnlag at eldre teglpiper ofte har dårlige fuger i røykeløpet, og slike piper må

ofte renoveres.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det bør monteres brannplate på gulvet foran vedovnen for å oppnå tilstrekkelig avstand til brennbart materiale og redusere brannrisiko. Eldre teglpiper med dårlige fuger i røykeløpet bør vurderes for rehabilitering, da dette kan medføre økt fare for branntilløp og lekkasje av røyk eller gasser til omkringliggende konstruksjoner.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø. I kjelleren er det indikert fukt i nedre del av vegger og på gulv. Det er avskalling av maling og saltutslag på både gulv og vegger. Det er også tegn til angrep av borebiller eller lignende, noe som er et symptom på fuktig miljø. Det fuktige miljøet i kjelleren sees i sammenheng med redusert effekt på drenering, samt kapillært oppsug 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 iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjeller, for eksempel forbedring av drenering og vurdering av fuktsikringstiltak på vegger og gulv. Fuktproblemer kan føre til videre avskalling av maling, saltutslag, økt risiko for råte og sopp, samt ytterligere insektangrep. Dette kan medføre skader på konstruksjonen og forringet inneklima.

Innvendige trapper

Trappen bærer preg av elde og slitasje. Det mangler rekkverk på trappen til kjeller, og det mangler håndløper på veggene. Åpningen i rekkverket på trappen til 2. etasje er for stor i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Trappen bør vedlikeholdes og eventuelt oppgraderes for å utbedre slitasje og elde. Rekkverk bør monteres på trapp til kjeller, og håndløper bør monteres på veggene for å ivareta sikkerhet og gangkomfort. Manglende og utilstrekkelige rekkverk og håndløpere utgjør en økt risiko for fallulykker.

2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er tegn til noe fuktsvelling nederst på dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør utbedres fuktsvelling nederst på dør for å hindre videre fuktopptak og redusere risikoen for skader på dørblad og omkringliggende konstruksjon.

2. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er lite fall til sluk, og det er ikke oppkant på membran ved dør.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke

risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Konsekvensen av manglende fall og oppkant er økt risiko for vannskader og fuktskader i omkringliggende bygningsdeler.

2. etasje - 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.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

2. etasje - Entre/stue/kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det opplyses at kjøkkenventilatorer med kullfilter har noe lavere effekt enn normalt. Om mulig bør avtrekk fra ventilatoren føres ut gjennom yttervegg for å sikre bedre luftutskifting og redusere risiko for dårlig inneklime og opphopning av matos.

Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. I kjelleren fremstår deler av vannrørene som grovt og ufagmessig montert.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Det anbefales å vurdere utskifting av eldre vannrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen.

Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det anbefales å planlegge for utskifting av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer, noe som kan medføre kostbare skader på bygningsmassen.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Dreneringen har begrenset effekt. Dette sees i sammenheng med fukt og fuktmerker i kjeller, samt saltutslag og avskalling av maling på gulv og vegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dreneringen og eventuelt iverksettes tiltak for utbedring eller utskifting. Konsekvensen av mangelfull drenering er økt risiko for fuktinntrenging i kjeller, som kan føre til skader på konstruksjonen, forringelse av innemiljøet og økte vedlikeholdskostnader.

Grunnmur og fundamenter

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er stedvis sprekker og riss i grunnmuren, noe som sees i sammenheng med tidligere setninger i grunn og fundamenter. På innsiden av grunnmuren er det også registrert noe misfarging som følge av fukt.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Sprekkene og rissene i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrenging og ytterligere setningsskader. Misfarging på innsiden av grunnmuren indikerer fuktproblemer, og årsaken til fukten bør kartlegges og utbedres for å unngå skader på konstruksjonen og innemiljøet i kjeller.

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 vann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.

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.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å utbedre eller følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner.

Oljetank

Det er ukjent for både selger og takstmann om det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen. Dokumentasjon på eventuell sanering av oljetank foreligger ikke, noe som medfører usikkerhet rundt tilstanden og eventuelle miljømessige forhold knyttet til dette.

Konsekvens/tiltak: Det bør innhentes dokumentasjon på eventuell nedgravd oljetank og om denne er forskriftsmessig sanert.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt tilstanden på eiendommen, samt risiko for miljøforurensning og fremtidige kostnader knyttet til eventuell fjerning eller sanering av oljetank.

TG3

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele taket, noe som var et krav da taktekkingen ble skiftet for ca. 15 år siden.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere på hele taket for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for snøras, som kan medføre personskade eller skade på eiendom.

Helse, miljø og sikkerhet

Helse, miljø og sikkerhe.

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

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet, og manglende rekkverk på innvendig trapp bør etableres, for å sikre trygg ferdsel og redusere risiko for fall.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan medføre helserisiko for beboere.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Varmepumper og inneklime AS, 2023

Beskrivelse: Satt inn terassedør

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

Ja

Beskrivelse: Men tror muligens det bare er håndtaket. Ser ikke noe mer problemer med vinduet.

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

Ja

Firmanavn: Varmepumper og inneklima AS, 2023

Beskrivelse: Satt inn nytt kjøkken

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

Ja

Firmanavn: Varmepumpe og inneklima AS, 2024

Beskrivelse: Montert varmpumpe og service av varmpumpe.

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

Ja

Firmanavn: Nordstrand elektro på timen AS, 2021

Beskrivelse: Byttet sikringsskap og det elektriske.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Døren går ikke helt opp grunnet asfalt.

Innhold

Horisontaldelt tomannsbolig, hvor leiligheten ligger i 2. etasje.

Inneholder følgende rom: Entre/stue/kjøkken, bad, 2 soverom, innredet lagerrom.

Loft: innredet rom.

Bod i felles kjeller.

Garasje.

Standard

Boligen fremstår som lys og tiltalende med oppgraderte overflater og en gjennomtenkt planløsning som utnytter arealet godt.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 og fremstår moderne med stilrene, slette fronter som gir et tidløst uttrykk. Her finner du ventilator med kullfilter over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin samt installert komfyrvakt for økt sikkerhet. Laminatgulv bidrar til et helhetlig og moderne preg.

Badet ble ifølge selger pusset opp ca. i 2010 og er funksjonelt innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Badet har flislagte gulv og vegger, malte flater i himling samt mekanisk ventilasjon via vifte i vegg.

Leiligheten byr på to gode soverom med plass til seng og oppbevaring, og passer perfekt for både par, små familier eller som utleieobjekt.

Innvendig er boligen oppgradert med laminatgulv lagt i 2021, samt vegger i malte plater og malt tapet i lyse, tidsriktige farger. Dette gir boligen et moderne og innbydende uttrykk som gjør det enkelt å flytte rett inn.

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:

2025:

- Selger opplyser at det sist ble utført service på varmepumpen i 2025.

2023:

- I stue er det heve- skyvedør i tre, fra 2023.
- Det ble montert varmepumpe i boligen i 2023 ifølge selger.

2021:

- Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2021. Det er ventilator med kullfilter over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv. Det er montert komfyrvakt over komfyr.
- det meste av innvendige overflater pusset opp og fornyet.
- Selger opplyser at det ble lagt nytt laminatgulv i 2021.
- I 2021 ble også vegger og tak malt på nytt.
- Selger opplyser at det ble montert nye dører i 2021.
- Selger opplyser at det ble montert ny varmtvannstank ca. 2021.
- Selger opplyser at nye autoriseringer i skap i 2. etg. ble montert i 2021.
- I 2021 ble det også foretatt noe utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på kjøkken.

2013:

- På soverommet er det et vindu fra 2013.
- det er observert at vindusglasset på kjøkkenet ble skiftet i 2013.

2010:

- Badet ble sist pusset opp i ca. 2010 ifølge selger. Badet er innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og vegger, samt malte flater i tak.
- Det er også foretatt noe utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad i ca. 2010.

1990:

- Entredør i tre, fra 1990 tallet.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2023:

- Bod i hage, fra 2023. Boden er oppført i tre over terreng. Det er pappshingel på tak. Boden er på 5 m².

Parkering

Garasje med plass til en bil.

Forsikringselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 391114111102

Radonmåling

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan medføre helserisiko for beboere.

Diverse

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

Foretaket 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
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- 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

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Oppvarmingen består av en vedovn i stuen og en varmepumpe installert i 2023. Badet har elektriske varmekabler i gulvet.

Det ble utført feiing 17/9-2021.

Det ble utført tilsyn ved fyringsanlegget den 17/9-2021.

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke tegnet Norgespris på denne leiligheten.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.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 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (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))

88 640 (Omkostninger totalt)

105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 595 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 598 340 (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 19 723 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (Standard 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. Merknad: tillegg for plastbeholder.

Kommunen har informasjon om oljetank i drift på eiendommen.

Formuesverdi primærbolig

Kr 692 427 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 769 708 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.

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 14, bruksnummer 111, seksjonsnummer 2 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:

3911/14/111/2:

05.11.1973 - Dokumentnr: 5847 - Erklæring/avtale

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Overført fra: Knr:3911 Gnr:14 Bnr:111

Gjelder denne registerenheten med flere

I forbindelse med overtagelse av sløyfeveien avgir herved eier av eiendommen gnr14, bnr 111 nødvendig veigrunn vederlagsfritt til nøtterøy kommune.

30.06.2000 - Dokumentnr: 7996 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

tilleggsdel på loft til snr 2.

30.06.2000 - Dokumentnr: 7996 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 67/134

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 og 2

01.01.2018 - Dokumentnr: 237132 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0722 Gnr:14 Bnr:111 Snr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 833867 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0729 Gnr:14 Bnr:111 Snr:2

06.04.2021 - Dokumentnr: 386340 - Reseksjonering

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 67/134

Endring av fellesareal

Endring av tilleggsdel

01.01.2024 - Dokumentnr: 464044 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3811 Gnr:14 Bnr:111 Snr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 2000 på bolig (seksjonering).

Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 1982 på garasje. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - Nåværende

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.09.2023. Hele eiendommen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer eller berører eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 900 Betalingsutsettelse

5 500 Fotograf

4 800 Kommunale opplysninger
22 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
3 300 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
18 000 Tilretteleggingsgebyr
1 500 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 99 700

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

John Erik Klinge
Eiendomsmegler
john.erik.klinge@aktiv.no
Tlf: 470 20 360

Ansvarlig megler bistås av

John Erik Klinge
Eiendomsmegler
john.erik.klinge@aktiv.no
Tlf: 470 20 360

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

02.04.2026

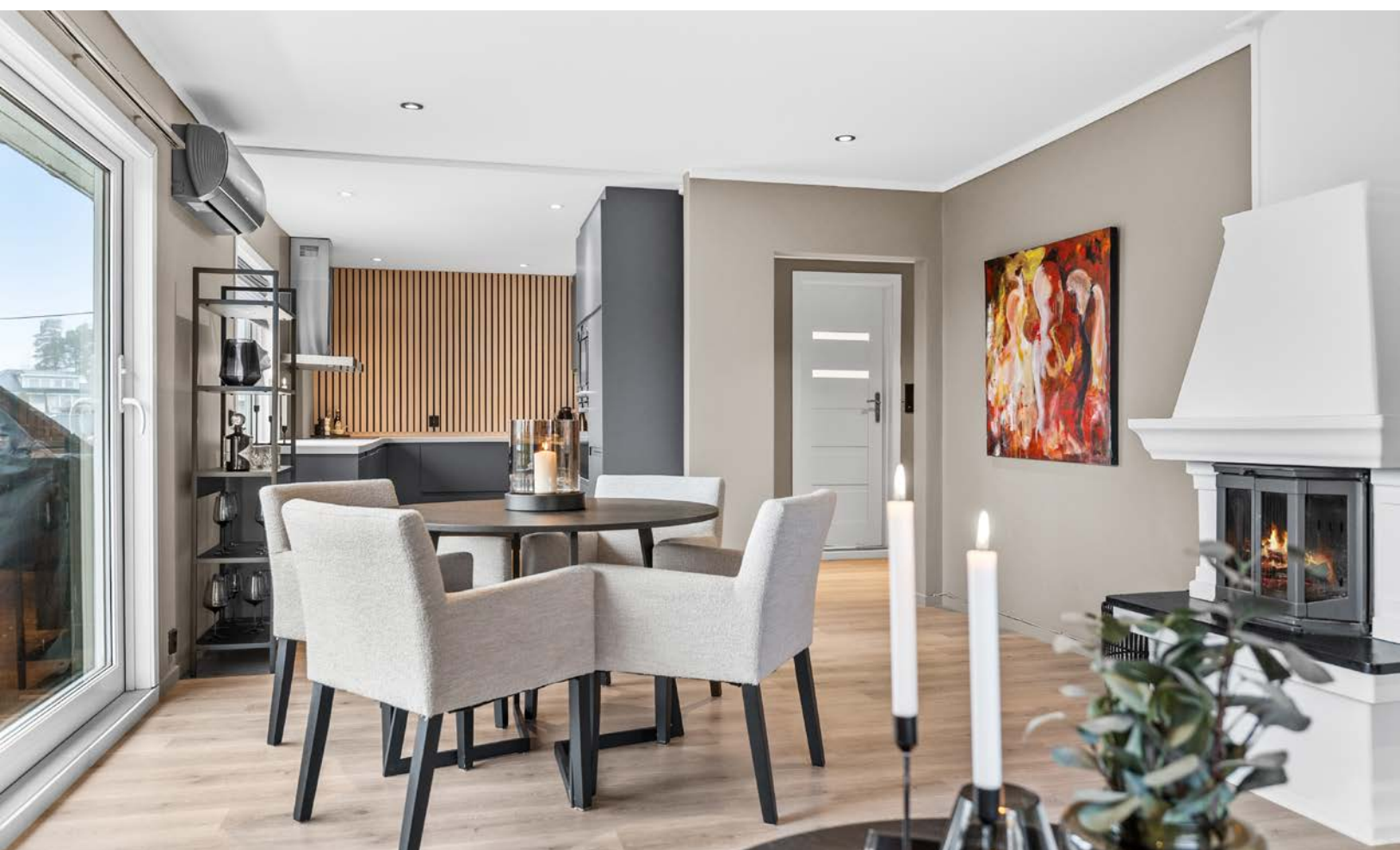


















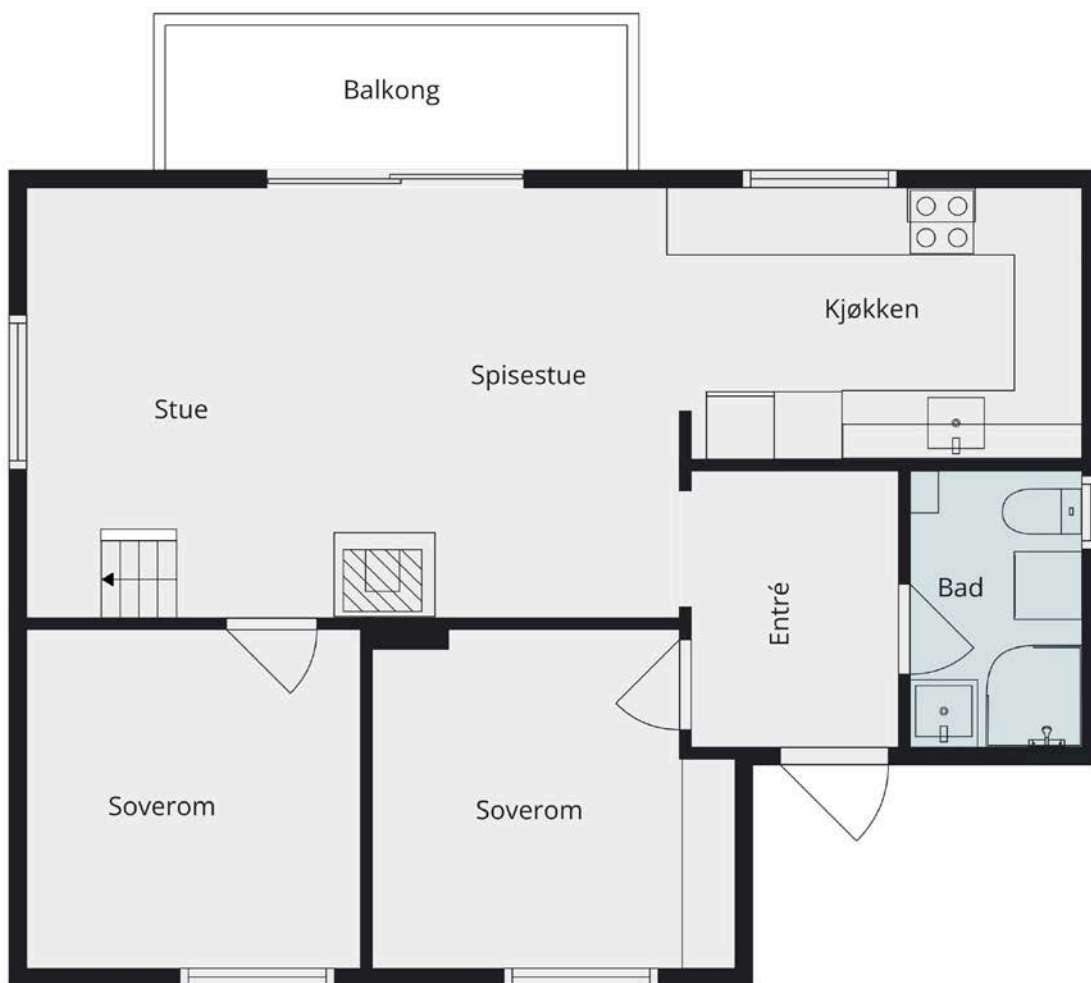




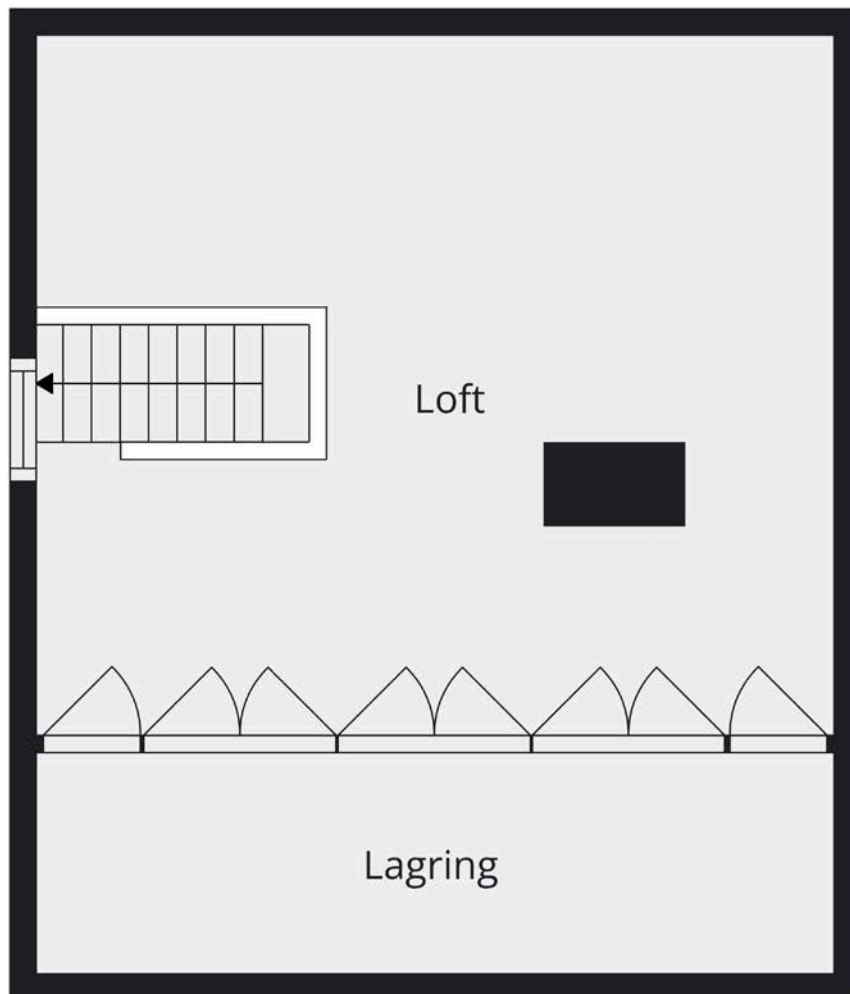








Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



LOFTS ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Leilighet i 2. etg. i tomannsbolig

 Sløyfeveien 3 , 3120 NØTTERØY

 FÆRDER kommune

 gnr. 14, bnr. 111, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 28.03.2026

Oppdragsnr.: 12224-1642

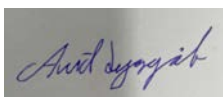
Eiendomsverdi ref nr: PH5219

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet i 2. etg. i en horisontaldelt tomannsbolig, med opprinnelse fra 1954. Bygget er oppført i tre over grunnmur i betongblokker. Det er garasje fra ca. 1982 og en bod i hage som også tilhører boligen. Garasjen er oppført i tre over støpt plate på mark. Boden fra 2023, er oppført i tre over terreng.

Innvendig fremstår leiligheten som normalt vedlikeholdt, og innvendig er det i hovedsak kun observert svekkelse som skyldes normal elde og slitasje. I 2021 ble det montert ny kjøkkeninnredning, og i 2021 ble det meste av innvendige overflater pusset opp og fornyet. Badet er sist pusset opp i ca. 2010. I stue er det imidlertid sprekker og riss i tak, og på bad er det lite fall til sluk. Utvendige fasader o.l. bærer preg av elde og slitasje, og det er blant annet observert noe fuktskadet treverk, luftbobler i maling og avskalling av maling. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

Leilighet i 2. etg. i tomannsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Selger opplyser at det ble foretatt noe utskifting av trekledning for ca. 15 år siden. Øvrig trekledning er av eldre dato/byggeår. Det er taktekingen består av tegltakstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Nøyaktig alder på taktekingen, takrenner og beslag er ukjent, men selger opplyser at det ble lagt ny takstein for ca. 15 år siden. Takkonstruksjonen er oppført i plassbygget tre. Det er luke til innredet lagerrom på loftet. Deler av loftet tilhører underliggende boenhet, og denne delen av takkonstruksjonen er ikke inspisert.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. På soverommet er det et vindu fra 2013. Øvrige vinduer er fra 1970- og 1980-tallet, men det er observert at vindusglasset på kjøkkenet ble skiftet i 2013. Entredør i tre, fra 1990 tallet. I stue er det heve- skyvedør i tre, fra 2023.

Balkong i tre med rekkverk i tre, av eldre dato/byggeår. Plastfliser på gulv er av nyere dato. Det er felles inngangstrapp i betong med skiferheller på trinnene, med rekkverk i malt jern.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Det er malte plater og malt tapet på vegger. Det er malte plater i tak. Selger opplyser at det ble lagt nytt laminatgulv i 2021. I 2021 ble også vegger og tak malt på nytt. Deler av overflater på vegger og tak er av eldre dato. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Selger opplyser at det ble montert nye dører i 2021. Det er etasjeskillere av trebjelkelag.

Pipe i pusset teglstein. På loft er pipe forblendet med fliser. Det er

vedovn i stue. Det er sotluke i kjeller. Pipen er fra byggeår. Alder på vedovn er ukjent, men den er av noe nyere dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble sist pusset opp i ca. 2010 ifølge selger. Badet er innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og vegger, samt malte flater i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2021. Det er ventilator med kullfilter over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv. Det er montert komfyrvakt over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør med inntak i galvanisert stål eller lignende, med felles stoppekran i kjeller. Det er både kobberrør og galvaniserte stålrør i bygget. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Vann- og avløpsrør er i hovedsak fra byggeåret, men det er foretatt noen utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad og kjøkken. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, denne er plassert i felles kjeller. Selger opplyser at det ble montert ny varmtvannstank i ca. 2021.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i ytterveggene. Det ble montert varmepumpe i boligen i 2023 ifølge selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpen var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Selger opplyser at det sist ble utført service på varmepumpen i 2025.

Sikringssskap med automatsikringer, er plassert i felles trapperom i 2. etg. Hovedsikringer er plassert inne i vegg på loft. Selger opplyser at nye autoriseringer i skap i 2. etg. ble montert i 2021. I 2021 ble det også foretatt noe utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på kjøkken. Det er også foretatt noe utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad i ca. 2010. Deler av EL- anlegget er av eldre dato/byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong eller lignende. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren. Dreneringen er fra byggeåret og antas å bestå av påstrykingsmasse med betongrør eller lignende i grunnen.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er trolig fra 1954. Utvendige vannledninger er av jernrør og er trolig fra 1954. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Selger opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, men når eiendommen ble tilknyttet offentlig avløp er ukjent.

Det har tidligere vært parafinfyring i boligen, men det meste av parafinanlegget er fjernet. I kjelleren er det fortsatt noen eldre kobberrør for parafin som ikke lenger er i bruk.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i 2. etg. i tomannsbolig

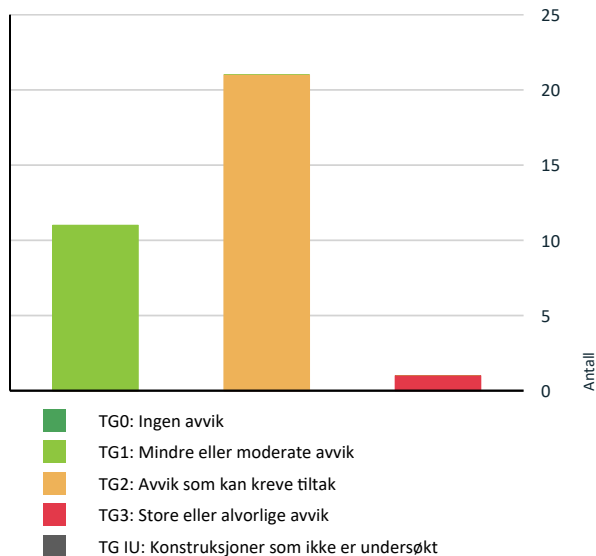
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

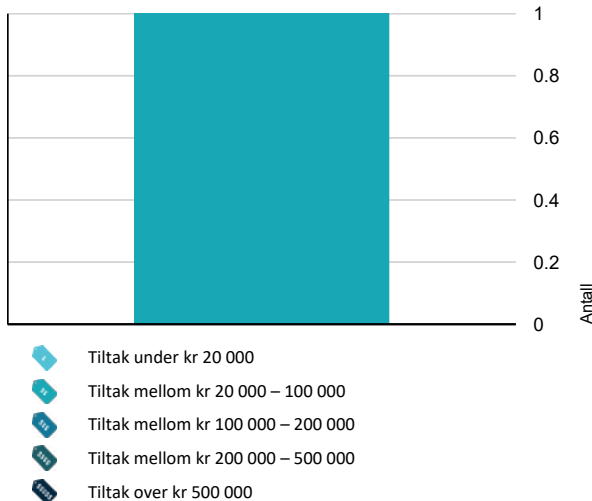
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal. Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 2. etg. i tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)









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

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

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










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

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 2. etasje > Entre/stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  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

LEILIGHET I 2. ETG. I TOMANNSBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av tegltakstein. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige samt fra balkongen. Nøyaktig alder på taktekingen er ukjent, men selger opplyser at det ble lagt ny takstein for ca. 15 år siden.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og beslag er utført i plastbelagt stål e.l. Nøyaktig alder på takrenner og beslag er ukjent, men selger opplyser at det ble montert nye takrenner og beslag for ca. 15 år siden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele taket, noe som var et krav da taktekingen ble skiftet for ca. 15 år siden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres snøfangere på hele taket for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for snøras, som kan medføre personskafe eller skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Selger opplyser at det ble foretatt noe utskifting av trekledning for ca. 15 år siden. Øvrig trekledning er av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Trekledningen bærer preg av elde og slitasje. Det er stedvis observert avskalling av maling og luftbobler i malingen. Svortesopp er påvist på overflater, og det er enkelte steder fukt- og råteskadet treverk. Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur øker risikoen for fuktskader og kan redusere levetiden til trekledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet og fuktskadet trekledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen. Ved eventuell utskifting av kledning, bør det etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til trekledningen. Overflater med svortesopp og avskalling av maling bør rengjøres og behandles for å opprettholde beskyttelsen av treverket. Manglende tiltak kan føre til økt omfang av råte og fuktskader, samt redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført i plassbygget tre. Det er luke til innredet lagerrom på loftet. Deler av loftet tilhører underliggende boenhet, og denne delen av takkonstruksjonen er ikke inspisert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

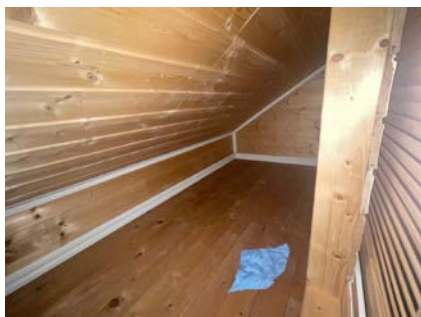
- Det er avvik:

Hele takkonstruksjonen tilhørende denne boenheten er gjenbygget. Det er ingen mulighet for vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. På synlige overflater er det ikke observert avvik av betydning. Tilstandsgrad 2 er satt basert på alder, da takkonstruksjonen er fra byggeår. Det vil alltid være en risiko forbundet med å bygge inn eldre takkonstruksjoner, spesielt med hensyn til lufting og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fukt eller andre problemer, samt å være oppmerksom på risiko for skjulte skader som følge av innbygget eldre takkonstruksjon. Konsekvensen av manglende tilgang til takkonstruksjonen er økt usikkerhet rundt tilstand, særlig med tanke på lufting og mulige kondensproblemer, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. På soverommet er det et vindu fra 2013. Øvrige vinduer er fra 1970- og 1980-tallet, men det er observert at vindusglasset på kjøkkenet ble skiftet i 2013.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer bærer preg av elde og slitasje, med stedvis oppsprukket og slitt maling samt fukt- og kondensmerker. På grunn av alder er det økt risiko for punktert vindusglass. Tilstandsgrad 2 er også satt på bakgrunn av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt på flere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte og oppsprukket vinduskarmen, samt overflatebehandling der maling er slitt. Vinduer med tegn til fukt- og kondensmerker bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle punkterte glass eller fuktskader. Vinduene som nærmer seg slutten av sin forventede levetid, bør utskifting vurderes for å unngå økt varmetap, redusert funksjon og risiko for ytterligere fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør i tre, fra 1990 tallet. I stue er det heve- skyvedør i tre, fra 2023.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i tre med rekkverk i tre, av eldre dato/byggeår. Plastfliser på gulv er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongen viser tegn til elde og slitasje. Rekkverket er også for lavt i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for noe vedlikehold, og rekkverkets høyde bør vurderes utbedret for å ivareta sikkerheten, da lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Felles Inngangstrapp i betong med skiferheller på trinnene. Rekkverk i malt jern. Trappen er av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

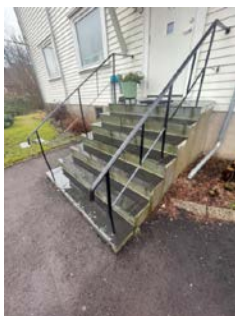
Trappen bærer preg av elde og slitasje. Det er registrert sprekker og riss i murkonstruksjonen, samt misfarging fra grønske eller lignende. Åpningen i rekkverket er også for stor i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anbefales at sprekker og riss i murkonstruksjonen utbedres, og at grønske fjernes for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for skader ved frost. Rekkverket bør oppgraderes slik at åpningene tilfredsstiller dagens krav, for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.



! TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bod i hage, fra 2023. Boden er oppført i tre over terreng. Det er pappshingel på tak. Boden er på 5 m².

Årstall: 2023 Kilde: Eier



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Det er malte plater og malt tapet på vegger. Det er malte plater i tak. Selger opplyser at det ble lagt nytt laminatgulv i 2021. I 2021 ble også vegger og tak malt på nytt. Deler av overflater på vegger og tak er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I stue er det observert sprekker og riss i taket. Det er stedvis hakk og merker på gulvet, samt noe hakk og merker på veggene. Det er også luftbobler i tapetet i hjørnet av stuen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas utbedring av sprekker og riss i taket, samt reparasjon av hakk og merker på gulv og vegger for å opprettholde overflatens funksjon og estetikk. Luftbobler i tapetet bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og forringelse av tapet. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og redusert levetid på overflatene.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det er også registret noe ujevnheter på gulv.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i pusset teglstein. På loft er pipe forblendet med fliser. Det er vedovn i stue. Det er sotluke i kjeller. Pipen er fra byggeår. Alder på vedovn er ukjent, men den er av noe nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbar materiale er for liten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det mangler brannplate på gulvet foran vedovnen, noe som medfører at avstanden til brennbar materiale er for kort. Det opplyses på generelt grunnlag at eldre teglpiper ofte har dårlige fuger i røykeløpet, og slike piper må ofte renoveres.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør monteres brannplate på gulvet foran vedovnen for å oppnå tilstrekkelig avstand til brennbar materiale og redusere brannrisiko. Eldre teglpiper med dårlige fuger i røykeløpet bør vurderes for rehabilitering, da dette kan medføre økt fare for branntilløp og lekkasje av røyk eller gasser til omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjeller er det gulv av betong. Det er malte murflater på vegger. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø

I kjelleren er det indikert fukt i nedre del av vegger og på gulv. Det er avskalling av maling og saltutslag på både gulv og vegger. Det er også tegn til angrep av borebiller eller lignende, noe som er et symptom på fuktig miljø. Det fuktige miljøet i kjelleren sees i sammenheng med redusert effekt på drenering, samt kapillært oppsug 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 iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjeller, for eksempel forbedring av drenering og vurdering av fuktsikringstiltak på vegger og gulv. Fuktproblemer kan føre til videre avskalling av maling, saltutslag, økt risiko for råte og sopp, samt ytterligere insektangrep. Dette kan medføre skader på konstruksjonen og forringet innneklima.



📍 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Felles trapp i tre, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen bærer preg av elde og slitasje. Det mangler rekkverk på trappen til kjeller, og det mangler håndløper på veggene. Åpningen i rekkverket på trappen til 2. etasje er for stor i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør vedlikeholdes og eventuelt oppgraderes for å utbedre slitasje og elde. Rekkverk bør monteres på trapp til kjeller, og håndløper bør monteres på veggene for å ivareta sikkerhet og gangkomfort. Manglende og utilstrekkelige rekkverk og håndløpere utgjør en økt risiko for fallulykker.



📍 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Selger opplyser at det ble montert nye dører i 2021.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble sist pusset opp i ca. 2010 ifølge selger. Badet er innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og vegger, samt malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til noe fuktsvelling nederst på dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres fuktsvelling nederst på dør for å hindre videre fuktopptak og redusere risikoen for skader på dørblad og omkringliggende konstruksjon.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er lite fall til sluk, og det er ikke oppkant på membran ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av manglende fall og oppkant er økt risiko for vannskader og fuktskader i omkringliggende bygningsdeler.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Årstall: 2010 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger i dusjsone ligger ut mot yttervegg, og ut mot felles trapperom/brannskille. Det er imidlertid foretatt fuktmåling med hammer- elektroder nederst på vegger, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

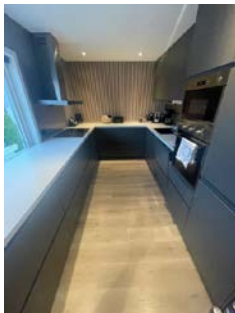
TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2021. Det er ventilator med kullfilter over komfy og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv. Det er montert komfyrvakt over komfy.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det opplyses at kjøkkenventilatorer med kullfilter har noe lavere effekt enn normalt. Om mulig bør avtrekk fra ventilatoren føres ut gjennom yttervegg for å sikre bedre luftutskifting og redusere risiko for dårlig innelima og opphopning av matos.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør med inntak i galvanisert stål eller lignende, med felles stoppekran i kjeller. Det er både kobberør og galvaniserte stålrør i bygget. Vannrørene er i hovedsak fra byggeåret, men det er foretatt noen utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

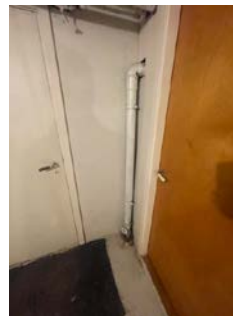
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

I kjelleren fremstår deler av vannrørene som grovt og ufagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre vannrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsrør er i hovedsak fra byggeåret, men det er foretatt noen utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å planlegge for utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer, noe som kan medføre kostbare skader på bygningsmassen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i ytterveggene.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble montert varmpumpe i boligen i 2023 ifølge selger. Denne er ikke faglig vurdert av taksmann, men det opplyses at varmpumpen var i bruk og fungerte på befaringdagen. Selger opplyser at det sist ble utført service på varmpumpen i 2025.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i felles kjeller. Selger opplyser at det ble montert ny varmtvannstank ca. 2021.

Årstill: 2021 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap med automatsikringer, er plassert i felles trapperom i 2. etg. Hovedsikringer er plassert inne i vegg på loft. Selger opplyser at nye autoriseringer i skap i 2. etg. ble montert i 2021. I 2021 ble det også foretatt noe utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på kjøkken. Det er også foretatt noe utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad i ca. 2010. Deler av EL- anlegget er av eldre dato/byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1954
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Selger opplyser at arbeid utført i 2021 ble gjort av fagmann. Ellers er det ukjent hvem som har utført arbeid på EL-anlegget.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det mangler samsvarserklæring på alt utført arbeid. Det opplyses at manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvis utskiftninger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er gjort observasjoner på grunnmur og i bygget generelt som tyder på noe setninger. Noe setninger kan vurderes som normalt, tatt byggeår i betraktning.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeåret og antas å bestå av påstrykningsmasse med betongrør eller lignende i grunnen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Dreneringen har begrenset effekt. Dette sees i sammenheng med fukt og fuktmerker i kjeller, samt saltutslag og avskalling av maling på gulv og vegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dreneringen og eventuelt iverksettes tiltak for utbedring eller utskifting. Konsekvensen av mangelfull drenering er økt risiko for fuktinntrenging i kjeller, som kan føre til skader på konstruksjonen, forringelse av innemiljøet og økte vedlikeholdskostnader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong eller lignende. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis sprekker og riss i grunnmuren, noe som sees i sammenheng med tidligere setninger i grunn og fundamenter. På innsiden av grunnmuren er det også registrert noe misfarging som følge av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene og rissene i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrenging og ytterligere setningsskader. Misfarging på innsiden av grunnmuren indikerer fuktproblemer, og årsaken til fukten bør kartlegges og utbedres for å unngå skader på konstruksjonen og innemiljøet i kjeller.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt.

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 vann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er trolig fra 1954. Utvendige vannledninger er av jernrør og er trolig fra 1954. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Selger opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, men når eiendommen ble tilknyttet offentlig avløp er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å utbedre eller følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det har tidligere vært parafinfyring i boligen, men det meste av parafinanlegget er fjernet. I kjelleren er det fortsatt noen eldre kobberrør for parafin som ikke lenger er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent for både selger og takstmann om det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen. Dokumentasjon på eventuell sanering av oljetank foreligger ikke, noe som medfører usikkerhet rundt tilstanden og eventuelle miljømessige forhold knyttet til dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på eventuell nedgravd oljetank og om denne er forskriftsmessig sanert. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt tilstanden på eiendommen, samt risiko for miljøforurensning og fremtidige kostnader knyttet til eventuell fjerning eller sanering av oljetank.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- 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.

Konsekvens/tiltak

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet, og manglende rekkverk på innvendig trapp bør etableres, for å sikre trygg ferdsel og redusere risiko for fall.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan medføre helse- og risiko for beboere.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i 2. etg. i tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	64			64	7
Loft	8			8	
Kjeller		4		4	
SUM	72	4			7
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entre/stue/kjøkken, bad, 2 soverom		
Loft	Innredet lagerrom		
Kjeller		Bod i felles kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i 2. etg. i tomannsbolig	67	12
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Jonas Maurice Langemyhr	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	14	111		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sløyfeveien 3

Hjemmelshaver

Langemyhr Jonas Maurice, Langemyhr Oda Kyllø

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1982

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Garasje fra 1982, oppført i tre over støpt plate på mark. Det er taktekking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plast. Garasjeporten av av noe nyere dato. Garasje bærer preg av noe elde og slitasje. Takstein er misfarget og slitt, og det er en del mose på tak. Det er sprekker og riss i betonggulv, og dette sees i sammenheng med blant annet eldre setninger i grunn og fundamenter. Ytterdører i garasje tar ned i asfalten på yttersiden. Vask, vedlikehold og stedvise utbedringer bør påregnes. Tilstandsgraden på garasjen vurderes til å være TG:2.

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	18.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	17.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest		I følge opplysninger fra Færder kommune foreligger det ingen opplysninger om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.	Finnes ikke	6	Nei
Tagninger for boligen.			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger for garasje.			Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.03.2026	
2	28.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Oda Kyllø Langemyhr

Jonas Maurice Langemyhr

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sløyfeveien 3

3120 Nøtterøy

3911-14/111/0/2



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Varmepumper og inneklima AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn terassedør

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

♦ **Ja**

Men tror muligens det bare er håndtaket. Ser ikke noe mer problemer med vinduet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Varmepumper og inneklima AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nytt kjøkken

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Varmepumpe og inneklima AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe og service av varmepumpe.

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?:** 2021

Firmanavn: Nordstrand elektro på timen AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringsskap og det elektriske.

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?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Døren går ikke helt opp grunnet asfalt.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Sløyfeveien 3 - Nabolaget Herstad - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skarphagaveien Linje 100	2 min	0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	11 min	4.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	32 min	

Skoler

Føyenland skole (1-7 kl.) 247 elever, 17 klasser	22 min	1.9 km
Labakken skole (1-7 kl.) 475 elever, 23 klasser	5 min	2.3 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 240 elever, 11 klasser	5 min	2.4 km
Borgheim ungdomsskole	22 min	
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 42 klasser	22 min	2 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	23 min	2 km
Færder videregående skole 750 elever	7 min	3.6 km

«Her er stille og rolig. Hyggelige folk, det er landlig og kort vei til butikker og turstier»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

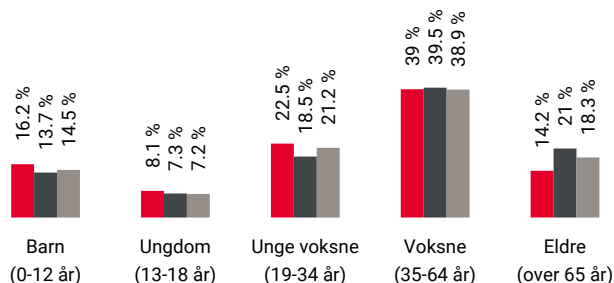
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Herstad	1 258	557
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Smidsrød Fus barnehage (1-5 år) 78 barn	6 min	0.5 km
Herstadløkka barnehage (1-5 år) 41 barn	14 min	1.3 km
Føyenland barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min	2.3 km

Dagligvare

Coop Extra Nøtterøy Post i butikk, PostNord	14 min	1.3 km
Rema 1000 Borgheim Post i butikk, PostNord	19 min	1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 84/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



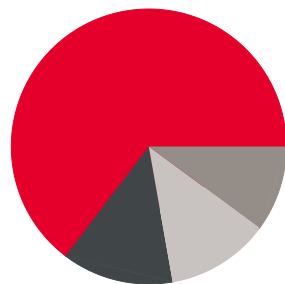
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

	Føyenland skole - ballbinge Ballspill	21 min	1.9 km
	Borgheim ungdomsskole Aktivitetshall, sandvolleyball	22 min	1.9 km
	ENERGY Fitness Borgheim	18 min	
	EVO Nøtterøy	5 min	

Boligmasse

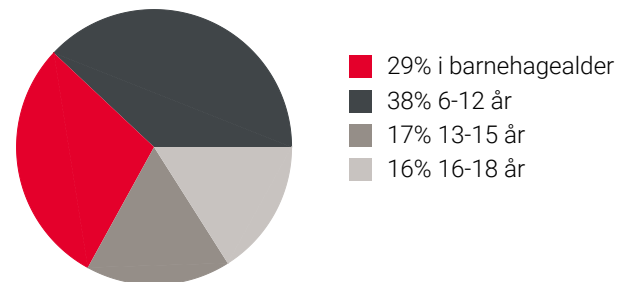


64% enebolig
13% rekkehus
10% blokk
12% annet

Varer/Tjenester

	Bellevuesenteret	5 min
	Apotek 1 Teie torg	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
38% 6-12 år
17% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

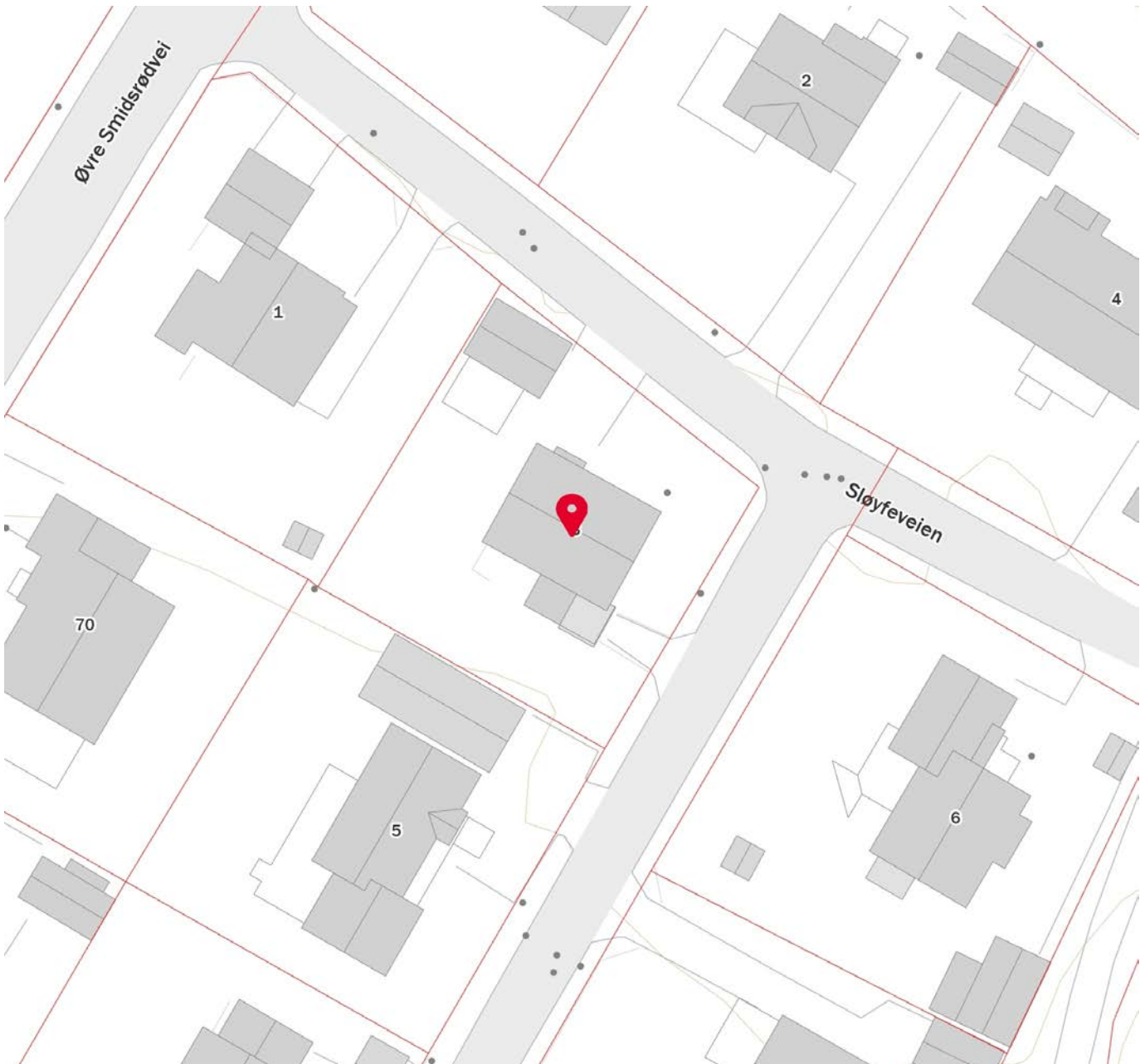


0% 44%

Herstad
Tønsberg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



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



Færder kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3911 - Færder kommune	14	111	0	2	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
19.06.2000	Nei	Nei			67/134					

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			14/111/0/2	0
					14/111/0/1	0
					14/111	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			14/111/0/2	0
					14/111/0/1	0
					14/111	0
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			14/111/0/1	0
					14/111/0/2	0
					14/111	0
Seksjonering	19.06.2000				14/111/0/2	0
					14/111	0

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Byggningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
163736152	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	218	0	218

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Sloyfeveien	3			Nord: 6567092 Øst: 581072 System: EPSG:25832		Grunnkrets 304-Herstad Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 1-Nøtterøy

Stemmekrets 3-HERSTAD
 Postnummerområde 3120-NØTTERØY
 SKOLEKRETS 5-HERSTAD

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn Referanser

B-Bolig

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

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal Representasjonspunkt Hovedflate Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3911 - Færder kommune	14	111	0	0	Grunneiendom	SLØYFEV 3	Ja	674,2	678,6	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
31.08.1953	Nei	Nei	Ja	2		Nord: 6567092.24 Øst: 581071.81 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			14/111/0/2	0
					14/111/0/1	0
					14/111	0
Reseksjonering	09.03.2021	09.03.2021	2021/23		14/111/0/1	0

				14/111	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		14/111/0/2	0
				14/111/0/1	0
				14/111	0
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018		14/111/0/1	0
				14/111/0/2	0
				14/111	0
Kart- og delingsforretning	19.10.2009	19.10.2009		14/234	0
				14/104	0
			Avgiver	155/2	-2623.2
				14/223	0
				155/102	0
				14/236	0
				14/150	0
				14/81	0
				14/108	0
				14/164	0
				14/271	0
				14/189	0
				14/199	0
				14/94	0
				14/113	0
				14/109	0
				14/111	0
				14/100	0
			Mottaker	155/103	2623.2
				14/272	0
				14/200	0
				14/110	0
				14/93	0
				14/193	0
				14/151	0

				14/163	0
				14/198	0
				14/135	0
Seksjonering	19.06.2000			14/111/0/2	0
				14/111	0
Seksjonering	19.06.2000			14/111	0
				14/111/0/1	0
Skylddeling	31.08.1953		Mottaker	14/111	678.6
			Avgiver	14/1	-678.6

BYGNINGER						
Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
16084174	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	22	22
163736152	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	218	0	218

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Sloyfeveien	3			Nord: 6567092 Øst: 581072 System: EPSG:25832		Grunnkrets 304-Herstad Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 1-Nøtterøy Stemmekrets 3-HERSTAD Postnummerområde 3120-NØTTERØY SKOLEKRETS 5-HERSTAD

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL	
Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 10/17

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	

674,2	Nord: 6567092,24018843 Øst: 581071,8099942 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

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	14	111	0	2

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tomannsbolig, horisontaldelt	163736152	0	Tatt i bruk	Bolig	218	0	0	218

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6567092 Øst: 581072 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet Olje/parafin/fl.brensel	Elektrisk Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	22.02.1954	15.01.1994	
TB-Tatt i bruk	22.06.1955	15.01.1994	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	112	3	Kjøkken	1	1	Sløyfeveien 3	14	111	0	2

Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	74	0	1	74	0	74

Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	74	0	1	74	0	74

Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	70	0	0	70	0	70

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: 12/54

17.03.2026 13:35:08 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 2

Referanse

4-Kommunal kode 4: 1.A.

Referanse

2-Kommunal kode 2: 1.H.7.

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



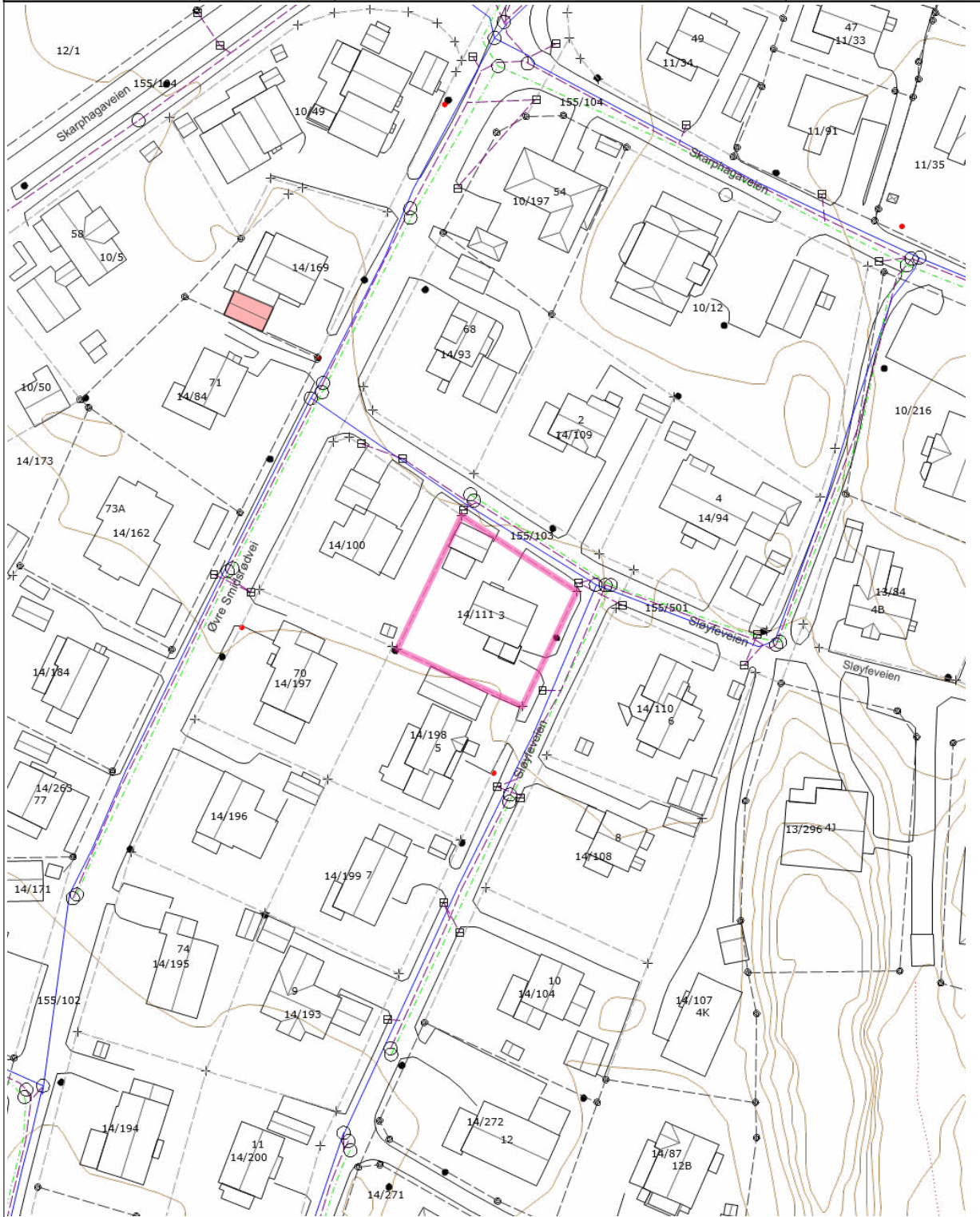
Færder kommune

Oversiktskart med VA



























Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 111	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Sløyfeveien 3 3120 NØTTERØY			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

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

18.03.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3911/14/111/0/2
Adresse: Sløyfeveien 3,
3120 NØTTERØY

	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 17.09.21 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	17.09.21	X	

Postadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: 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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke



ODA KYLLO NILSEN
Sløyfeveien 3
3120 NØTTERØY

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Sløyfeveien 3, bruksenhet H0201, 3120 NØTTERØY den 17.09.2021

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: JONAS MAURICE LANGEMYHR
For brannvesenet: Anders Høivik

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 blir 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.

Definisjon av andre forhold

Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Andre forhold:

Slukkeapparatet bør på kontroll

Spørsmål rettes til Anders Høivik på feier@vibr.no eller **98 26 30 39**.

Med vennlig hilsen

Anders Høivik
Feiersvenn

Postadresse

Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: 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

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: 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 2 av 2



Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	14	111	0	2	Sløyfeveien 3, 3120 NØTTERØY

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	674.26m ²
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	674.26m ²

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
	Postboks 250 Borgheim
	3163 Nøtterøy
	Telefon: 33 39 00 00

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 17.03.2026

Gnr:	14	Bnr.:	111	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	Sløyfeveien 3, 3120 Nøtterøy						
Selger/Megler	Tønsberg og Re 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 type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

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 checked="" type="checkbox"/>	Privat vei <input type="checkbox"/>
Merknad:			

Kommunale gebyrer 2026:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	5442
Avløp	10235
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m ³ -pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon	3130
Tillegg+/fradrag- Helårs <input checked="" type="checkbox"/> Sommer <input type="checkbox"/>	+400
Feiing	516
Merknad: Tillegg for plastbeholder.	

Alle priser er inkl.mva.

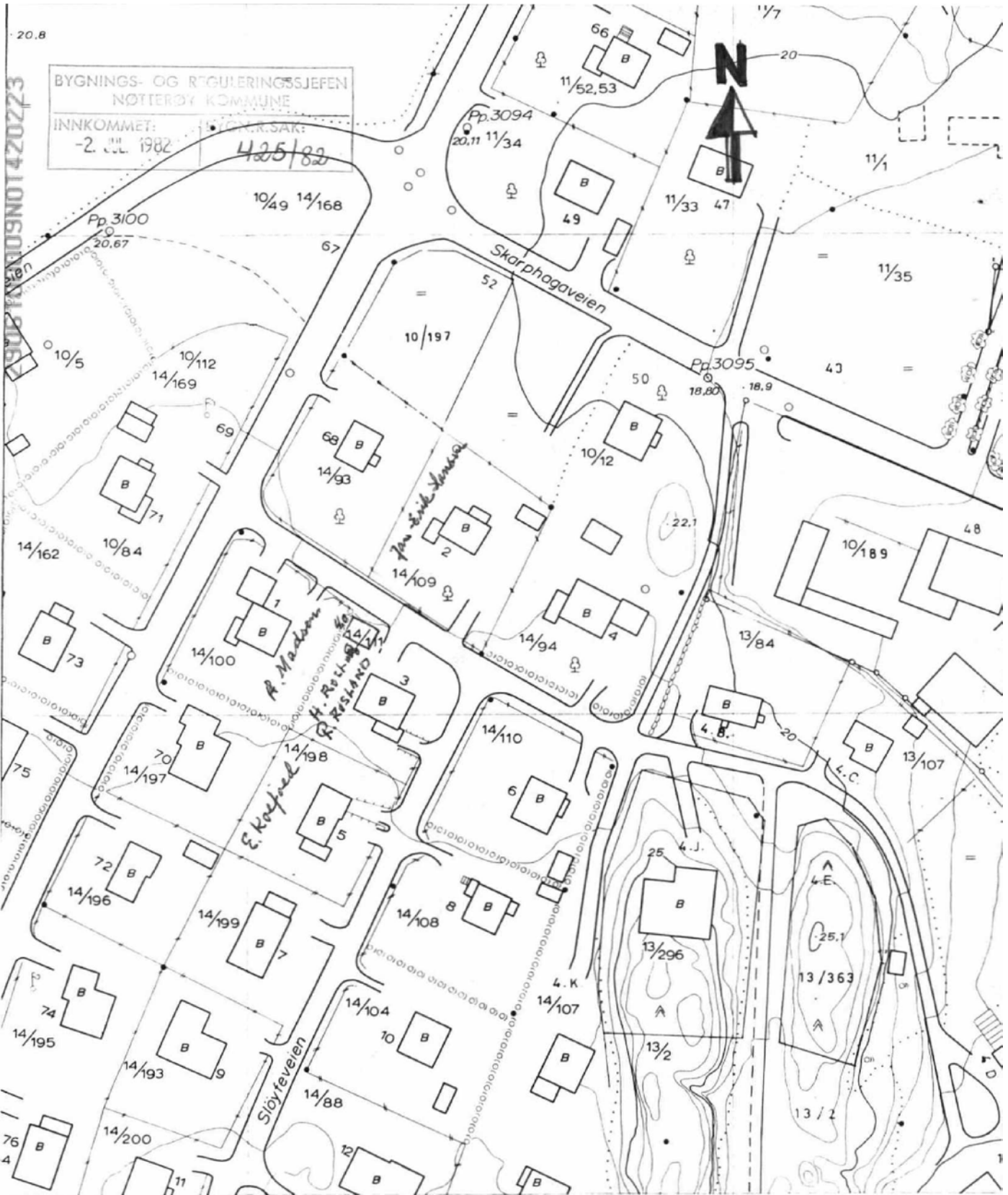
Olje/parafin:

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

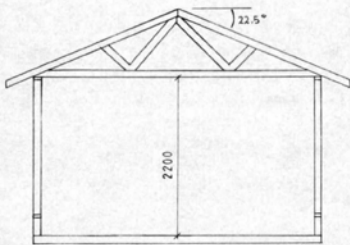
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



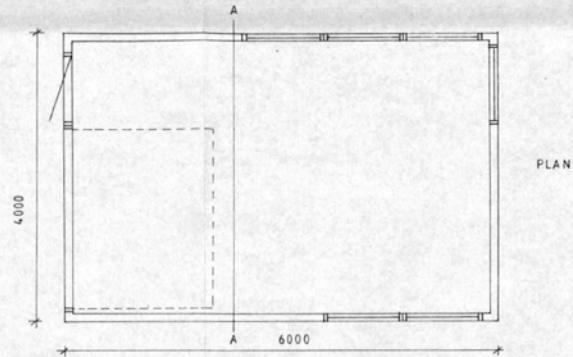
SITUASJONSPLAN M 1:1000
 GARASJE FOR HANS RØSLAND
 Gnr. 14 br.nr. 111

NÖTTERÖY I
 M. 1:1000 Ekv. Im
 P F 7

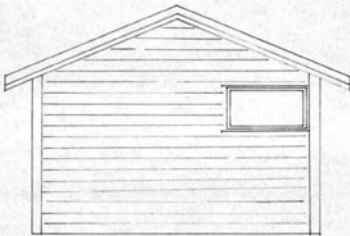
28/6-82 42.



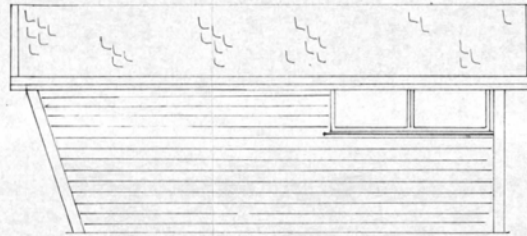
SNITT A A



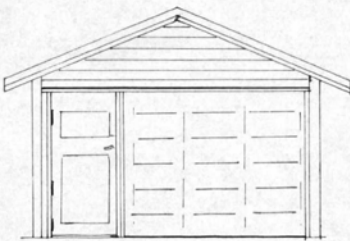
PLAN



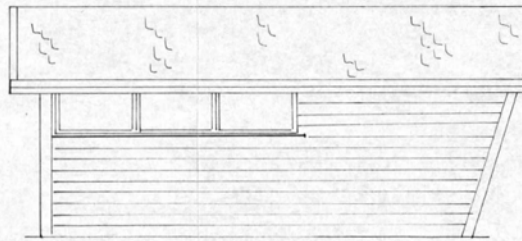
FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE ØST



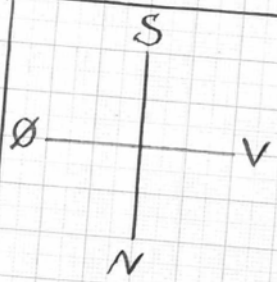
FASADE SYD

GARASJE FOR:
 HANS RØSLAND
 GNR. 14 BRNR. 111
 PLAN, SNITT OG FASADER
 M. 1.50.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN NØTTERØY KOMMUNE	
INNKOMMET:	BYGN.R.SAK:
-2 JUL 1982	425/82

28/6-82 FR

Jorde til Sjeland



Målskala 1:100

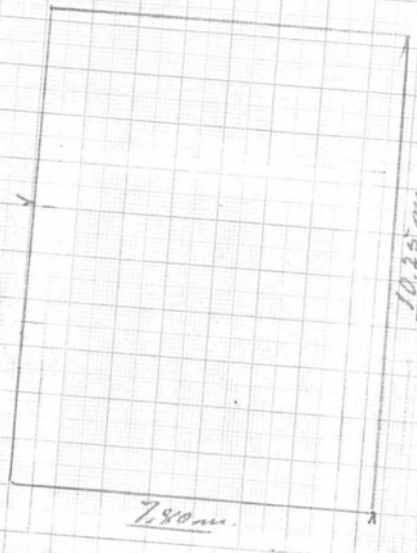
26 m

Situasjonsplan
Hans & Rolf Røstland
Landslad.

Vei

28 m.

6 m



26 m.

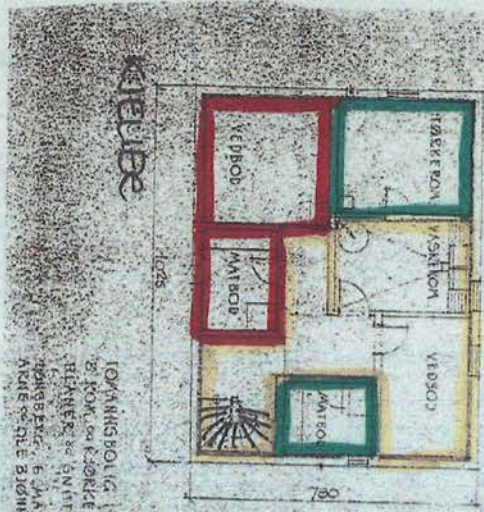
7.5 m

26 m

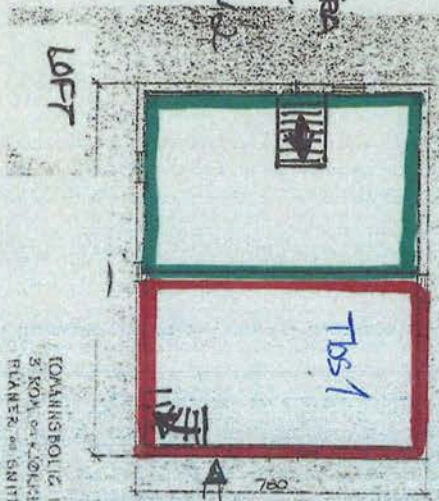
Vei

Vei

0107100008001810229



TYPE 80:
 IOMÅNINGSBOLIG I TO ETASJER, BOMÅL
 87 KVM, med FJØRDEDEL, 1 HVER ETASJE
 HJEMMEKONTROLL, SVITZ, MAL, 111 CO
 TRAPP TIL LOFT
 AKTUELLT OG BILMÅLING AV DET ARBEID

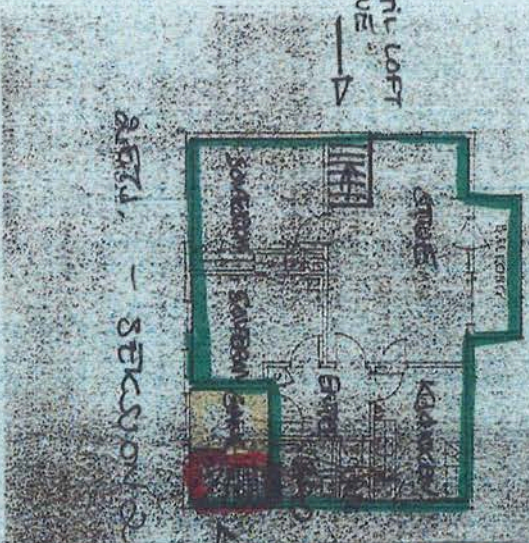
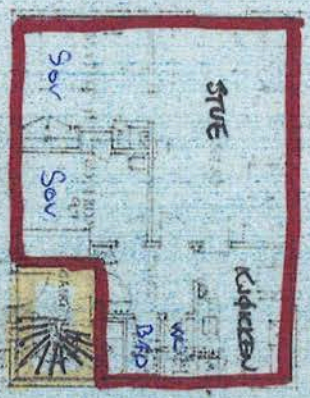


TYPE 80:
 IOMÅNINGSBOLIG I TO ETASJER, BOMÅL
 87 KVM, med FJØRDEDEL, 1 HVER ETASJE
 HJEMMEKONTROLL, SVITZ, MAL, 111 CO
 TRAPP TIL LOFT
 AKTUELLT OG BILMÅLING AV DET ARBEID

TRAPP FRA
 LOFT TIL STUE
 SEKSJON 1

TRAPP TIL LOFT
 FRA STUE

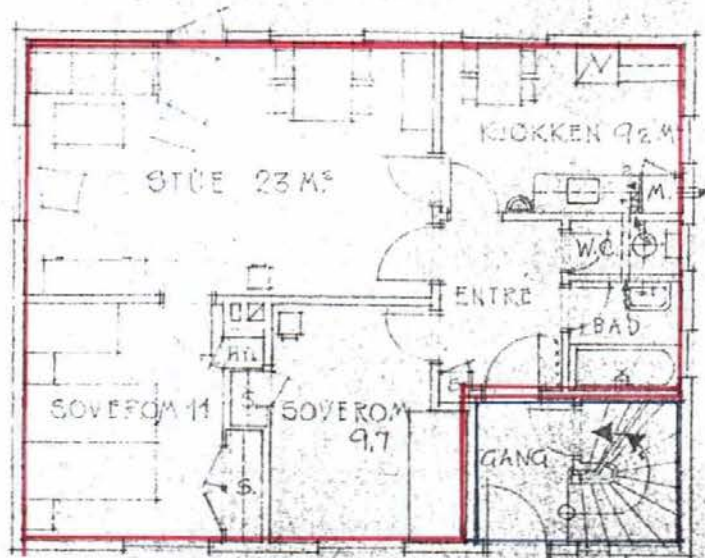
1:ETS - SEKSJON 1



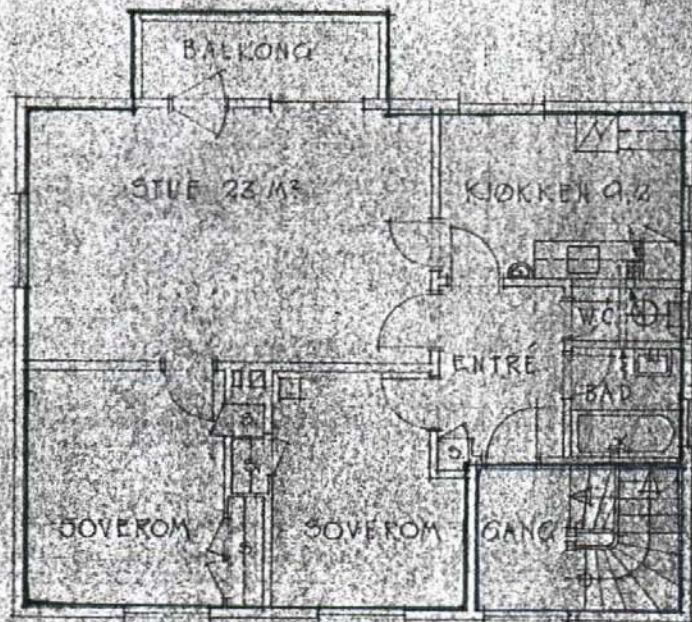
TRAPP TIL
 LOFT
 FRA STUE
 SEKSJON 2

2906100009N0T419923

- SEKSJON 1
- SEKSJON 2
- FELLES



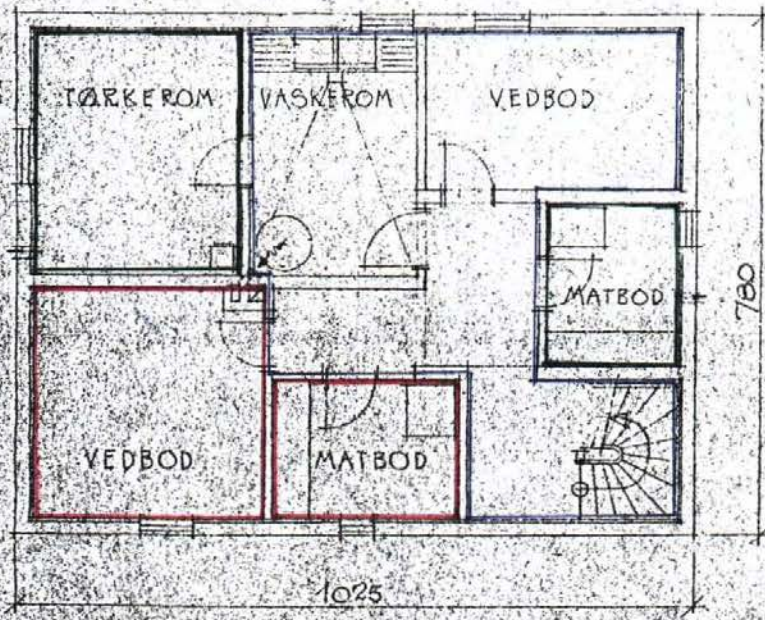
1. ETASJE



2. ETASJE

VEDLEGG 4

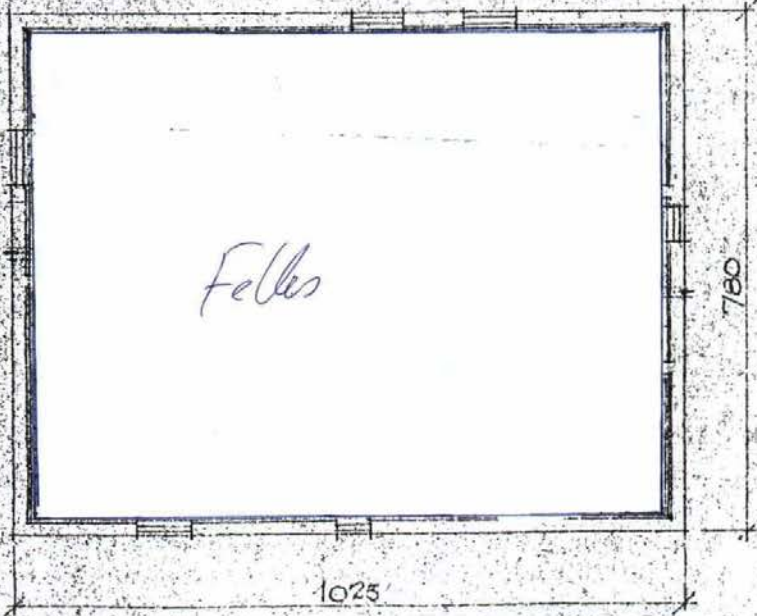
- SEKSTON 1
- SEKSTON 2
- FELLES



KJELLER

TYPE 80 ÷

TOMANNSBOLIG I TO ETASJER, 80M²
 3 ROM, OG KJØKKEN, I HVER ETASJE
 PLANER, OG SNITT, MÅL 1:100
 TØNGBERG, 6. MARS 1951
 ARNE OG OLE BJØNNESS, ARKIT. M.N.A.L.



LOFT

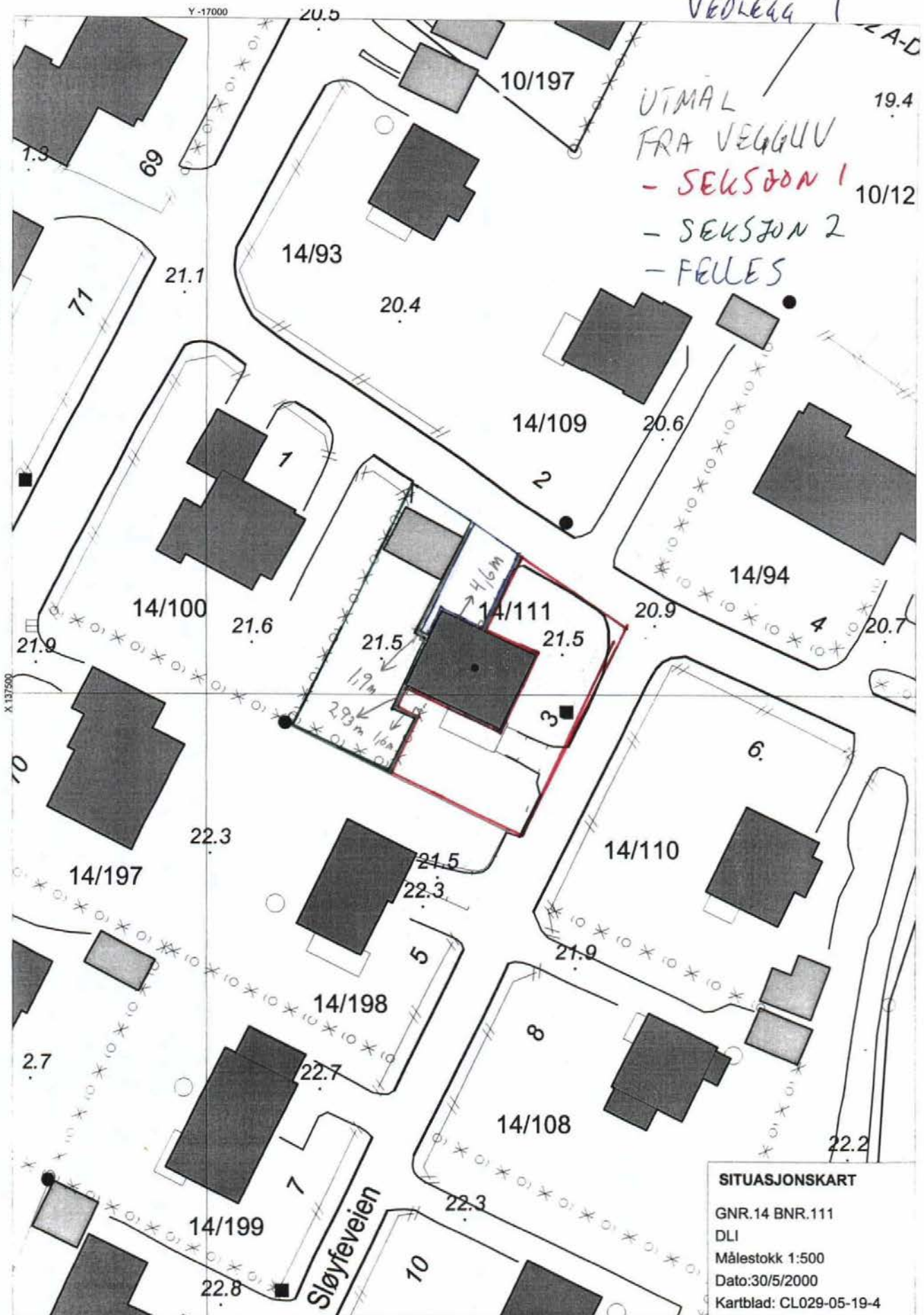
TYPE 80 ÷

TOMANNSBOLIG I TO ETASJER, 80M²
 3 ROM, OG KJØKKEN, I HVER ETASJE
 PLANER, OG SNITT, MÅL 1:100

2906100009N01419924

VEDLEGG 1

2906100009N0T4 19925



UTMÅL
 FRA VEGGVU
 - SEKSJON 1
 - SEKSJON 2
 - FELLES

SITUASJONSKART
 GNR.14 BNR.111
 DLI
 Målestokk 1:500
 Dato:30/5/2000
 Kartblad: CL029-05-19-4



Færder kommune

Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163

Telefon

Utskriftsdato: 19.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 111 **Seksjonsnr.:** 2

Adresse: Sløyfeveien 3, 3120 NØTTERØY

Referanse: 1312260011

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

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.



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sløyfeveien 3
3120 NØTTERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: John Erik Klinge

Oppdragsnummer:

Telefon: 470 20 360
E-post: john.erik.klinge@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre