



aktiv.

Vivestadlinna 651, 3175 RAMNES

**Romslig familiehjem med lun
atmosfære og naturnær
beliggenhet — Vivestadlinna 651**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Olav Høiback

Mobil 901 32 133

E-post olav.hoiback@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 600,-
Total ink omk.: Kr 3 783 600,-
Selger: Johan Christian Haugan

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 202/236 kvm
Tomtstr.: 1866.6 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 613, bnr. 15
Oppdragsnr.: 1312250078

Romslig familiehjem med lun atmosfære og naturnær beliggenhet — Vivestadlinna 651

Romslig enebolig på Vivestadlinna 651 — et stort familiehjem med gode uteområder, egen lekestue og naturnær beliggenhet. Boligen har et tydelig potensial og trenger oppgradering for å møte dagens standard, noe som gir en unik mulighet til å forme hjemmet etter egne ønsker. Stor, skjermet uteplass og umiddelbar tilgang til turstier, skogholt og jordbruksområder gjør eiendommen ideell for friluftinteresserte og barnefamilier. Praktisk beliggenhet med kort vei til fylkesvei, lokale servicetilbud i nærliggende tettsteder og gode parkeringsmuligheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	89
Energiattest	94
Nabolagsprofil	103
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 202 m²

BRA - e: 28 m²

BRA - b: 6 m²

BRA totalt: 236 m²

TBA: 48 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 83 m²

1. etasje

BRA-i: 91 m²

BRA-b: 6 m²

2. etasje

BRA-i: 28 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m²

2. etasje

11 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 228 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg.

Vindfang: 2,9 m²

Toalettrom: 1,9 m²

Gang m/trapp: 12 m²

Soverom: 10,5 m²

Kjøkken: 13,6 m²

Stue: 42 m²

Innglasset veranda: 5,8 m²

Areal 2. etg.

Gang m/trapp: 8,3 m²

Soverom 1: 7,9 m²

Soverom 2: 11,3 m²

Areal underetasje.

Vindfang: 2,6 m²

Hall m/trapp: 13 m²

Kjellerstue: 14,8 m²

Soverom: 11,6 m²

Gang: 5,9 m²

Vaskerom: 9,3 m²

Bad: 4,8 m²

Bod 1: 4,4 m²

Bod 2: 9,6 m²

I 2.etg. er kottene medregnet i gulvareal (gua).

Innglasset veranda er valgt å ta med i arealet selv om konstruksjonen er enkel.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1866.6 m²

Tomtebeskrivelse

Byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

Drenering fra byggeår med knaste-/vorteplast mot grunnmur og fleksible drenerør av plast. Det er lagt aluminiumsplater utenpå knasteplasten som beskyttelse for drenerende masser av sprengstein.

Taknedløp (utenom inngangspartiet) er ført til oppstikk for drener-/takvann og videre til septiktank.

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt.

Enkelte vegger i kjeller er innkledde.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Ifølge eier er den fuktsikret mot grunn.

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er felles brønn med nabo.

Nedgravd slamavskiller i glassfiber (3-kamret), plassert på nedsiden av boligen fra byggeår

Beliggenhet

Vivestadlinna 651 ligger i naturskjønne og rolige omgivelser, omgitt av åpne jorder, skogholt og fine turmuligheter rett utenfor dørstokken. Området gir en følelse av å bo landlig, samtidig som du har enkel tilgang til nærliggende tettsteder for daglige behov. Eiendommen ligger med nærhet til både Lønskollen og Merkedammen som er mye brukte turområder, så her kan familien nyte lange turer på stier og i skog, bær- og soppsampling om høsten, samt naturopplevelser i alle årstider – perfekt for friluftsliv og uteaktiviteter.

Kort vei til vann og kyststrøk gjør det enkelt å kombinere skogsliv med bade- og båtopplevelser på sommeren, og området byr på flotte utsiktspunkter ideelle for rolige utflukter eller tidlig morgensjauer. Fugle- og dyreliv er godt synlig i nærområdet, noe som gir et autentisk naturopphold rett utenfor hjemmet.

Tilknytningene er praktiske: fylkesvei/E18 gir enkel pendling til større sentra, mens lokale skoler, barnehager og tilbud finnes i nærliggende tettsteder. Butikker og servicetilbud nås raskt med bil, og offentlig kommunikasjon er tilgjengelig i området for den som pendler uten bil. Vivestadlinna 651 kombinerer landlig ro og naturnær livskvalitet med gode hverdagsløsninger – en attraktiv beliggenhet for familier og dem som verdsetter friluftsliv.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Vivestad Barnehage ligger ca 2km fra boligen

Skolekrets

Ramnes skole

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Taket er tekket med asfaltpapp, slisser, lekter og dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

I 2022 ble det utført takfornyning med rensing og impregnering av takstein.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Trinn montert for feier.

Yttervegger i trekonstruksjon, isolert med ca. 150 mm mineralull.

Utvendig kledd med stående 25 mm tykk tømmermannskledning.

Kledningen er utvendig vasket og malt med to strøk i 2023

Reisverk og kledning er opplyst utført i egenproduserte materialer fra eiers skog.

Taktypen består av saltak med takstoler i tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via luke og dør til kneloft.

Loftet er isolert med mineralull. Det er synlig luftespalte over takkonstruksjon og ut gjennom gesimser.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Ytterdører av tre med sidefelt av glass.

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass.

Terrasse ca. 30 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Stående malt rekkverk på 89 cm, og på kortsiden 76 cm.

Terrassebord (utenfor innglasset del) og rekkverksbord skiftet i 2022.

På terrassen er det en innglasset veranda ca. 6 m² i PVC/plexiglass, med dør og åpningsbart takvindu. Gulv er teppelagt over laminat.

Overbygget inngangsparti ca. 6,5 m² på støpt dekke.

Balkong på 11 m² fra soverom i 2. etg. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Stående malt rekkverk på 91 cm.

INNVENDIG

Gulv med laminat, 3-stavs parkett, belegg og tregulv.

Vegger med malt og umalt trepanel, samt tapet.

Himlinger med trepanel og malte takessplater.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater. Ifølge eier er det isolert med 20 cm mineralull.

Gulv mot grunn av betong.

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

Det er plassbygget peis i kjellerstue fra ca. 1995, peisovninnsats av støpejern.
I hallen er det en vedovn fra 2022.
I stue er det en peisovn.
Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i hall.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Sotluke er plassert over laminatgulv uten ubrennbar plate foran og nær brennbart materiale på vegg, men dette er godkjent av feier ved tilsyn.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.
Gulv i kjeller av betong, tekket med tregulv i kjellerstue.
Vegger av lecablokker og innforede vegger med trepanel i kjellerstue.
Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 22,2 % i bunnsvill.
Det er innvendig malt/behandlet tretrapper mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløpere.
Det er innvendige malte glatte, profilerte og finerdører.

VÅTROM

Badet i 1. etg. er fra byggeår. Ifølge eier har det blitt dusjet i kabinett helt siden byggeår før kabinett nylig ble fjernet.
Det er våtromsplater på vegg og malte plater i himling.
Vinylgulv med oppkant mot vegg.
Inneholder innredning med nedfelt servant, speil, dusjhjørne med forheng og stråleovn som oppvarming.
Lufteventil i tak.
Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.
Viktig og merke seg at selv om dette pkt får tg.0 så friskemelder ikke dette badet.
Badet må likevel påregnes oppgradert/renovert.
Vaskerom i underetasjen er fra byggeår.
Det er pusset/malt lecamur på vegger og trepanel i himling.
Helsveiset vinylgulv med elektriske varmekabler og oppkant mot vegg.
Inneholder to skyllekummer i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Avtrekksvifte i vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da vegger motvaskerom er av mur.
Det er ikke påvist noe unormale indikasjoner på fukt.
Badet i underetasjen er fra byggeår. Ifølge eier har det blitt dusjet i kabinett helt siden byggeår.
Det er våtromstapet på vegger og trepanel i himling.
Vinylgulv med elektriske varmekabler og oppkant mot vegg.
Inneholder innredning med nedfelt servant, speil, dusjkabinett og gulvmontert toalett.
Avtrekksvifte i vegg og små tilluftshull i topp av dørblad.
Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.
Viktig og merke seg at selv om dette pkt får tg.0 så friskemelder ikke dette badet.
Badet må likevel påregnes oppgradert/renovert.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår med sporfreste fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er frittstående kjøøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

Toalettrom har laminat på gulv, malt strietapet på vegg og malte takessplater i himling.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.

Det er lufteventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er av kobber fra byggeår.

Stoppekran plassert i vaskerom.

Innvendig avløp er av plast.

Stakeluke i vaskerom.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.

Montert luft til luft varmepumpe i stue fra 2005. Sist service i 2023.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue.

Veggmonterte panelovner.

Stråleovn bad i 1. etg.

Trinnstyrte elektriske varmekabler på bad og vaskerom i underetasje.

Peisovn i 1.etg., peis og vedovn i underetasjen.

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2022, plassert i vaskerom.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i vindfang.

Sikringer består av skru- og automatsikringer. Totalt 12 kurser i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Enebolig

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

1. etasje:

Tegningene viser soverom i området som i dag er innlemmet i stuen (utvidet stue).

Underetasje:

Tegningene angir «diverse» i arealet som i dag er etablert som kjellerstue. Videre er det tegnet separat toalettrom og dusjrom samt badstue med adkomst fra dusjrom; i dag er

toalettrom og dusjrom slått sammen til ett bad, og badstuen benyttes som bod.
Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til
bygningsmyndighetene.
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, diverse) til hoveddel (eks bad, stue, soverom etc)
er meldepliktig.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Ja

Beskrivelse: Det er varslet pålegg om installasjon av minirensesanlegg for avløp

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

Beskrivelse: Vannforsyning til boligen er felles med eiendommen gnr 613, bnr 7. Det må tinglyses en heftelse på denne eiendommen som sikkerhet for framtidig vannforsyning

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 91 kvm: Vindfang, toalettrom, gang m/trapp, soverom, bad/dusj, kjøkken og stue

BRA-b 6 kvm: Innglasset veranda

TBA 37 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 28 kvm: Gang m/trapp og 2 soverom

TBA 11 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 83 kvm: Vindfang, hall m/trapp, kjellerstue, soverom, gang, vaskerom, bad/dusj/
wc og 2 boder

Garasje:

BRA-e 28 kvm: Garasje

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra byggeår med sporfreste fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er flislagt mellom benk og overskap. Kjøkkenet har en kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut. Det er frittstående kjøll/fryseskap,

komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Toalettrom

Toalettrommet i 1. etasje har laminat på gulv, malt strietapet på vegg og malte takessplater i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Det er en lufteventil i taket.

Innvendige overflater

Gulv: Gulv med laminat, 3-stavs parkett, belegg og tregulv. Laminatgulv i flere rom er lagt i 2022/2023.

Vegger: Vegger med malt og umalt trepanel, samt tapet. I 2. etasje er veggene kledd med egenprodusert, ubehandlet ospetrepanel.

Himling: Himlinger med trepanel og malte takessplater.

Det er stedvis slitasje på gulv, spesielt på kjøkken og noe i stue. Det er gliper i laminatskjøt i vindfang, noe løst belegg på enkelte takessplater i stue, samt løst belegg og misfarging rundt taklampe på kjøkken. Noe knirk i gulv er registrert.

Tekniske installasjoner

- Avløpsrør: Innvendig avløp er av plast. Det er stakeluke i vaskerom. Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøft.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.
- Oppvarming: Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Det er luft til luft varmepumpe i stue, veggmonterte panelovner og stråleovn på bad i 1. etasje. Det er trinnstyrte elektriske varmekabler på bad og vaskerom i underetasje. I tillegg er det peisovn i 1. etasje, samt peis og vedovn i underetasjen.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2022, plassert i vaskerom.
- Utvendige vannledninger: Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er felles brønn med nabo.
- Septiktank: Nedgravd 3-kamret slamavskiller i glassfiber fra byggeår, plassert på nedsiden av boligen.

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

Forhold som har fått TG2 og kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak:

Takstein har passert nedre grense av forventet levetid. Det bør derfor gjennomføres hyppigere ettersyn og vurderes utskifting av takstein for å redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Utvendig > Nedløp og beslag

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

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

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak:

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag, renner og nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for lekkasjer og skader på bygningen dersom tiltak ikke gjennomføres ved behov.

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden bør det etableres tilstrekkelig luftesjikt. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Undertaket er misfarget.

Det er registrert eldre fuktskjolder på undertaket etter knekt takstein, som nå er utbedret. Det ble ikke målt eller observert unormale fuktverdier ved befaringen.

Undertaket har misfarging etter at luftespaltene i gesims tidligere var tildekket. Dette forholdet er nå utbedret.

Luftespaltene over takkonstruksjonen har stedvise buler, noe som reduserer gjennomluftingen.

Det er tegn til brudd på flueduk mot vest, da det er en del døde fluer og insekter på loftet.

Konsekvens/tiltak:

Luftespalter med buling og flueduker bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og hindre inntrenging av insekter.

Følg opp takteking og undertak ved jevnlig ettersyn, da mangelfull ventilasjon kan føre til kondens, mugg/sverting og redusert levetid på undertak, isolasjon og treverk.

Utvendig > Vinduer

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelisten og noe værslitt treverk.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk.

Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak:

Vinduer fungerer i dag, men det er påregnelig med tiltak med tiden.

Utvendig > Dører

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på terrasse- og ytterdører.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte/manglende tettelister. Ytterdørene subber noe i terskel.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk.

Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyden på rekkverket ved terrassene er under dagens krav, som er minimum 1,0 m.

Ved byggeåret var kravet til rekkverkshøyde 90 cm.

Det er observert noe råte i rekkverkskonstruksjonen på terrassen, og toppbordet fremstår som værslitt.

Den innglassede verandaen er lagt på laminatgulv som viser tegn til fuktsvelling.

Laminat er et materiale som er følsomt for fukt.

Konsekvens/tiltak

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyden bør vurderes hevet for å redusere risikoen for fall og personskade, selv om dagens krav ikke er pålagt eksisterende bygg. Råteskadet og værslitt rekkverkskonstruksjon bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og opprettholde sikkerheten. Laminatgulvet under den innglassede verandaen bør skiftes ut med et fuktbestandig materiale for å unngå ytterligere fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Innvendig > Overflater - 2

Stedvis slitasje på gulv, spesielt på kjøkken og noe i stue foran terrassedør. Gliper i laminatskjøt i vindfang.

Noe løst belegg i ende på enkelte takessplater i stue, samt løst belegg og misfarging rundt taklampe på kjøkken.

Noe knirk i gulv er registrert.

Konsekvens/tiltak:

Noe overflateoppussing bør vurderes for å utbedre slitasje, gliper og løst belegg.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og skade på overflater oppstå, samt redusert estetisk og funksjonell kvalitet.

Innvendig > Radon

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker"

aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ anses avviket som lukket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader for utbedring. Konsekvensen av manglende måling er usikkerhet rundt radonnivået, noe som kan innebære helserisiko ved forhøyede verdier.

Innvendig > Pipe og ildsted

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Flis under peisovn i stue strekker kun 25 cm ut fra døråpning.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales at ubrennbar plate eller flis under peisovnen forlenges til minimum 30 cm foran ovnsdøren og til sidene, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot varme og gnister. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brannskader på gulv og nærliggende brennbart materiale.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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 anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Innvendig > Innvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyden er målt til 82 cm, noe som er under dagens krav på 90 cm for rekkverk i trapper.

Normal levetid for innvendige tretrapper er 15–30 år.

Konsekvens/tiltak

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyden bør vurderes økt for å ivareta sikkerheten, da dagens krav er 90 cm.

Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

Innvendig > Innvendige dører - 2

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

Dør til kjellerstue, vaskerom og kneloft i gang tar i karm.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

Enkelte dører må justeres.

Dører som tar i karm bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre unødig slitasje på dør og karm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler lufteventil i kjellerstue, vindfang og et soverom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det anbefales å montere ekstra ventiler i vegg i kjellerstue, vindfang og soverom i 2. etasje, da spalteventiler ikke gir tilstrekkelig ventilasjon når de dekkes til, for eksempel av gardiner. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert komfort.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Det er avvik:

Isolasjonen på varmpumperørene utvendig er delvis ødelagt/spist opp.

Rørgjennomføringen i vegg til innedelen er ikke tilstrekkelig tett.

Konsekvens/tiltak:

Det bør monteres ny isolasjon rundt varmpumperørene og rørgjennomføringen i vegg bør tettes forsvarlig. Manglende isolasjon og utilstrekkelig tetting kan føre til varmetap, økt energiforbruk og risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Vorteplasten er delvis synlig, men ikke rundt hele grunnmuren, og topplist mangler.

Festemetode, avslutning ved topp og tilkobling mot drensledning er ikke dokumentert eller visuelt kontrollert. Det er registrert forhøyede fuktverdier i kjellerstue og bod i underetasjen. Dreneringen vurderes å ha begrenset restlevetid.

Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20–60 år.

Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1–5 år.

Konsekvens/tiltak

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Mangelfull avslutning øker risiko for fuktpåvirkning på grunnmur og redusert drenerende effekt. Etterse og kompletter knasteplast med korrekt topplist/tettebånd, og kontroller terrengfall og bortledning av takvann. Ved vedvarende fuktproblemer bør dreneringen verifiseres (åpning ved utvalgte punkter) og legges om helt eller i utsatte soner.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Sørøstre hjørne har noe løs puss og et horisontalt riss i pusslaget.

Konsekvens/tiltak

Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres lokal utbedring av løs puss og horisontalt riss i pusslaget for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmuren.

Tomteforhold > Terrengforhold

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

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

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

Det er påvist merkbart trykkfall ved samtidig tapping i flere vannkraner i boligen, men dette har fungert fint i alle år ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

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

Vannkvalitet må dokumenteres

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnen, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannet er trygt å bruke. Det anbefales å kontrollere tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer eller driftsproblemer. Trykkfallet ved samtidig tapping bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle feil eller begrensninger i vannforsyningen, for å unngå redusert funksjonalitet eller ytterligere forringelse av anlegget. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning for avløpsvann i løpet av de neste årene, i henhold til kommunens merknad.

Tomteforhold > Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Merknad fra kommunen: Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene. Oppgradering bør vurderes da septiktanken har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for funksjonssvikt og forurensning av grunnvann og nærliggende miljø.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Laminatgulv med gliper og sveller.

Konsekvens/tiltak:

Gulvet bør skiftes ut for å hindre videre oppsvelling og skade, samt redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, for eksempel luftespalte ved dør, for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for dårlig luftkvalitet. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom for å oppfylle gjeldende krav og sikre tilstrekkelig luftutskiftning, slik at risiko for fukt og luktproblemer reduseres.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

Innredningen har en del bruksslitasje, som hakk og sår.

Konsekvens/tiltak:

Kjøkkenet fungerer normalt, men det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold og eventuelle justeringer for å utbedre slitasje, hakk og sår. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse av innredningen oppstå over tid.

Forhold som har fått TG3

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1984

Spørsmål til eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring? Nei

Fremvist samsvarserklæring på montering av stikk i tv-stue i 2011.

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

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank: Nei

Generelt om anlegget

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

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei

Inntak og sikringsskap

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja
Grunnet alder på anlegg, ledning til stikkontakt på soverom som ikke er tilstrekkelig

festet (TG 3), manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

Gamle skrusikringer bør byttes ut med jordfeilautomat, som er mer nøyaktig og reagerer raskere på overforbruk og jordfeil.

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Våtrom > 1. etasje > Bad/dusj > Generell

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

Det mangler tilluftspalte ved dør, og det mangler aluminiumslist i bunn av våtromsplater i dusjsone. Døren er plassert i våtsonen til dusjen. Det er fuktsvelling på innredningen og svakt fall mot sluk. Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet har svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetiden på membranløsninger er overskredet. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsopp-skader. Anbefalt tiltak er full rehabilitering, inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system, for å redusere risikoen for fuktskader og sikre forskriftsmessig utførelse.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

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

Mangler tilluft. Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerommet har svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetiden på

membranløsninger er overskredet. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsopp-skader. Anbefalt tiltak er full rehabilitering, inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rørsystem, for å redusere risikoen for fuktskader og sikre forskriftsmessig utførelse.

Våtrom > Underetasje > Bad/dusj/wc > Generell

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

Stedvis løs tapet og sprekker. Noe begrenset tilluft til badet. Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet har svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetiden på membranløsninger er overskredet. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsopp-skader. Anbefalt tiltak er full rehabilitering, inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system, for å redusere risikoen for fuktskader og sikre forskriftsmessig utførelse.

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.

Følgende følger ikke handelen: Taklampe i 1. etasje TV-stue/bibliotek. Taklampe i soverom kjeller. Lampetter i hele boligen.

Hvitevarer

Komfyr, Oppvaskmaskin og Kombiskap i kjøkken følger med handelen

Moderniseringer og påkostninger

2023:

- Laminatgulv i flere rom er lagt i 2022/2023.
- Kledningen er utvendig vasket og malt med to strøk i 2023.

- Sist service av varmepumpe i 2023.

2022:

- I hallen er det en vedovn fra 2022.
- Terrassebord (utenfor innglasset del) og rekkverksbord skiftet i 2022.
- Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2022, plassert i vaskerom.

2011:

- Fremvist samsvarserklæring på montering av stikk i tv-stue i 2011.

2005:

- Montert luft til luft varmepumpe i stue fra 2005.

1995:

- Det er plassbygget peis i kjellerstue fra ca. 1995, peisovninnsats av støpejern.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox / Viken fiber

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

2148288

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue.

Veggmonterte panelovner.

Stråleovn bad i 1. etg.

Trinnstyrte elektriske varmekabler på bad og vaskerom i underetasje.
Peisovn i 1.etg., peis og vedovn i underetasjen.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 690 000

Kommunale avgifter

Kr 7 311

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter slamgebyr, miljøgebyr spredt avløp, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 947 923

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 791 690

Formuesverdi sekundær år

2023

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.

Kostnader til sommer og vintervedlikehold av felles adkomstvei til riksveien dekkes etter avtale mellom naboene. Veien er nylig rustet opp til bedre standard.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 613, bruksnummer 15 i Tønsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/613/15:

28.10.1911 - Dokumentnr: 900050 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3905 Gnr:613 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1911 - Dokumentnr: 900051 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:613 Bnr:7

Rett til fremdrive tømmer herover

Overført fra: Knr:3905 Gnr:613 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

Begge rettighetene omhandler kjørevei og kjørevei i forbindelse med tømmeruthenting. Dette er en rettighet som er arvet ved utskillelse fra hovedbølet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for (definer hvilke bygning eller bygningsdel det gjelder) datert 11.07.1984. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket

følgende forhold:

1. Frisklufttilførsel og avtrekk over tak fra wc, bad og vaskerom skal utføres i samsvar med forskriftenes kap. 47.
2. Fri høyde i trapp skal være minst 2,0 m fra framkant trappetrinn til konstruksjon ovenfor.
3. Alle yttervegger av leca skal pusses.
4. Balkong fra loftetasje mangler rekkverk.
5. Feierluke mangler på loft.
6. Kloakkanlegg fra bestående våningshus skal utføres i samsvar med tillatelse gitt den 18.1.1983.

Arbeidet må være utført innen: 1. august 1985.

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

Det er avvik fra de godkjente tegningene: I underetasjen angir tegning et areal som "diverse", der er det idag etablert kjellerstue. Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, diverse) til hoveddel (eks bad, stue, sov etc) er meldepliktig.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.07.1984.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan/ Kommunedelplan:

Eiendommen ligger i et uregulert område som i kommuneplanen (03.04.2024) er

avsatt til

-LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
-Ras- og skredfare

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

93 600 (Omkostninger totalt)

109 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 783 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 799 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 802 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 93 600

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 500 Fotograf
- 1 900 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 300 Kommunale opplysninger
- 22 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 3 100 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 25 000 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 158 850

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

André Norrøne Volla
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
andre.norrone.volla@aktiv.no
Tlf: 480 07 311

Ansvarlig megler bistås av

Olav Høiback
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
olav.hoiback@aktiv.no
Tlf: 901 32 133

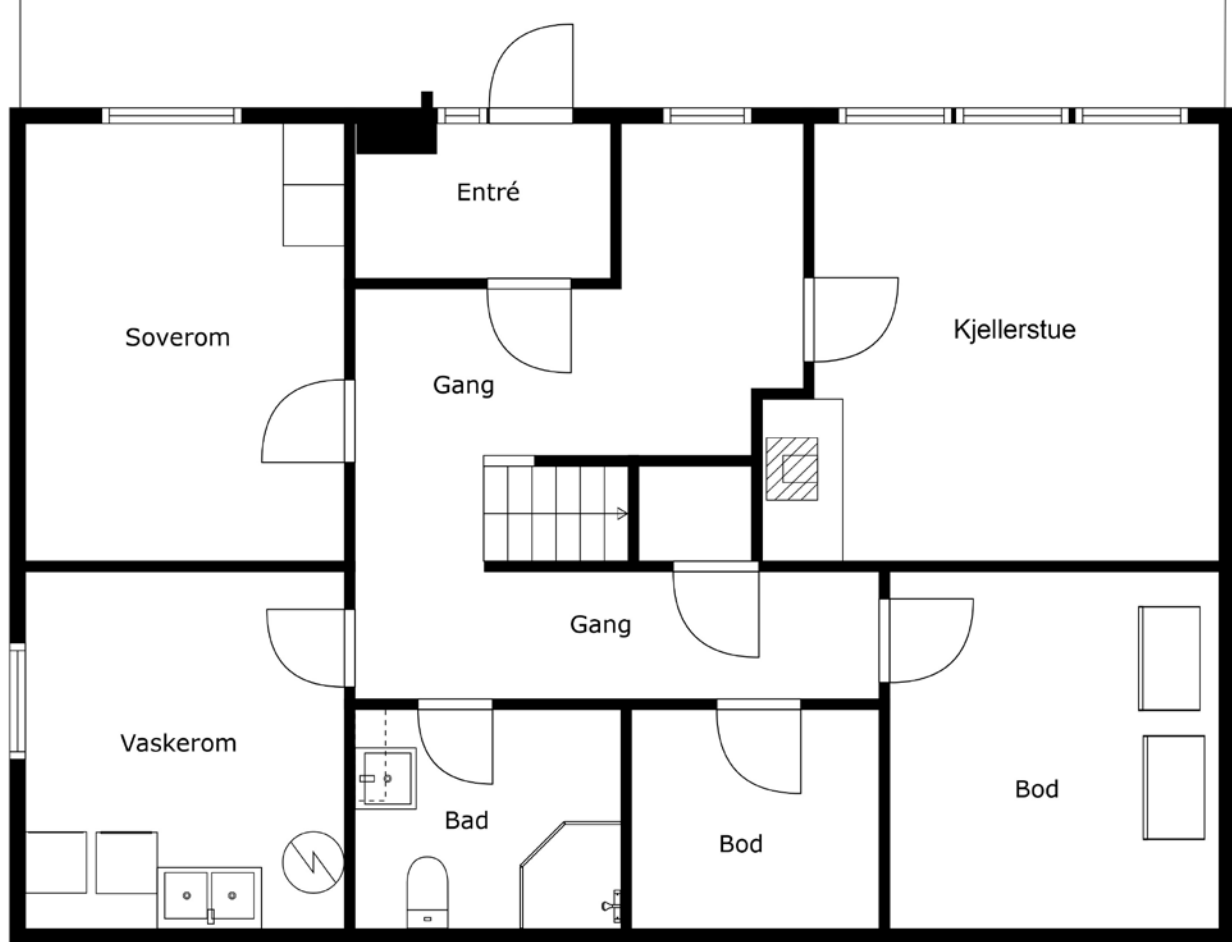
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

25.09.2025













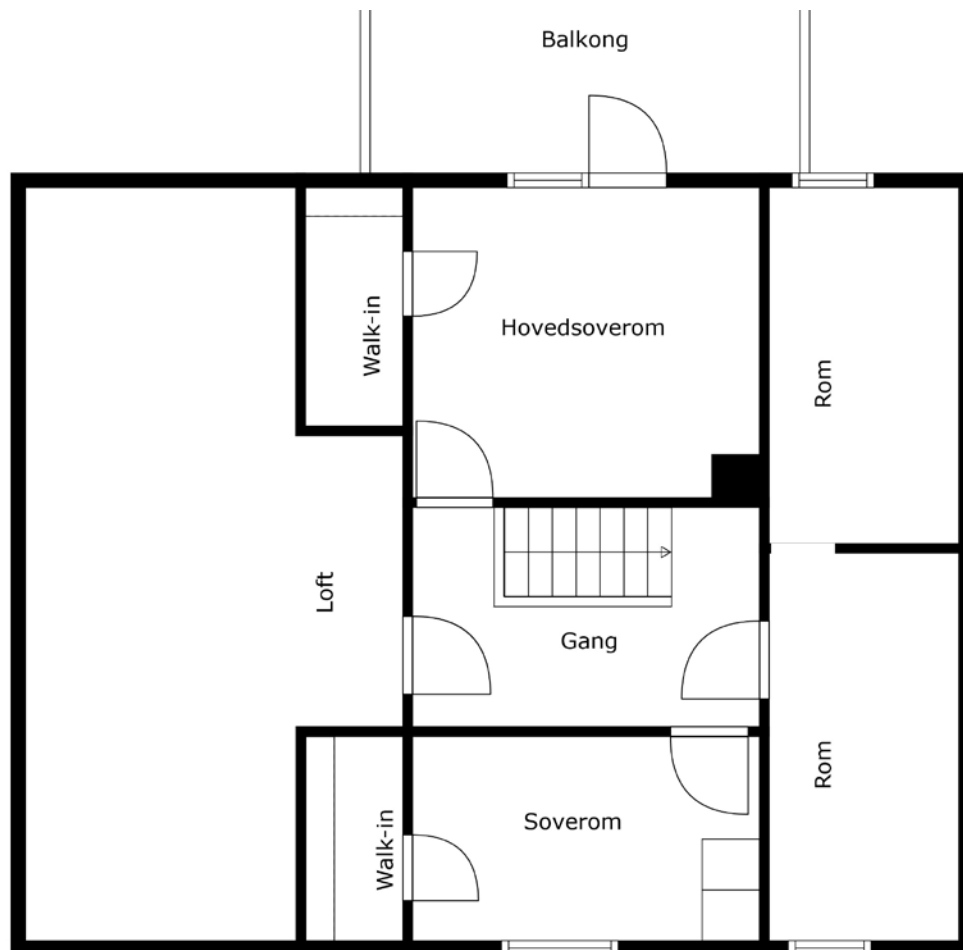










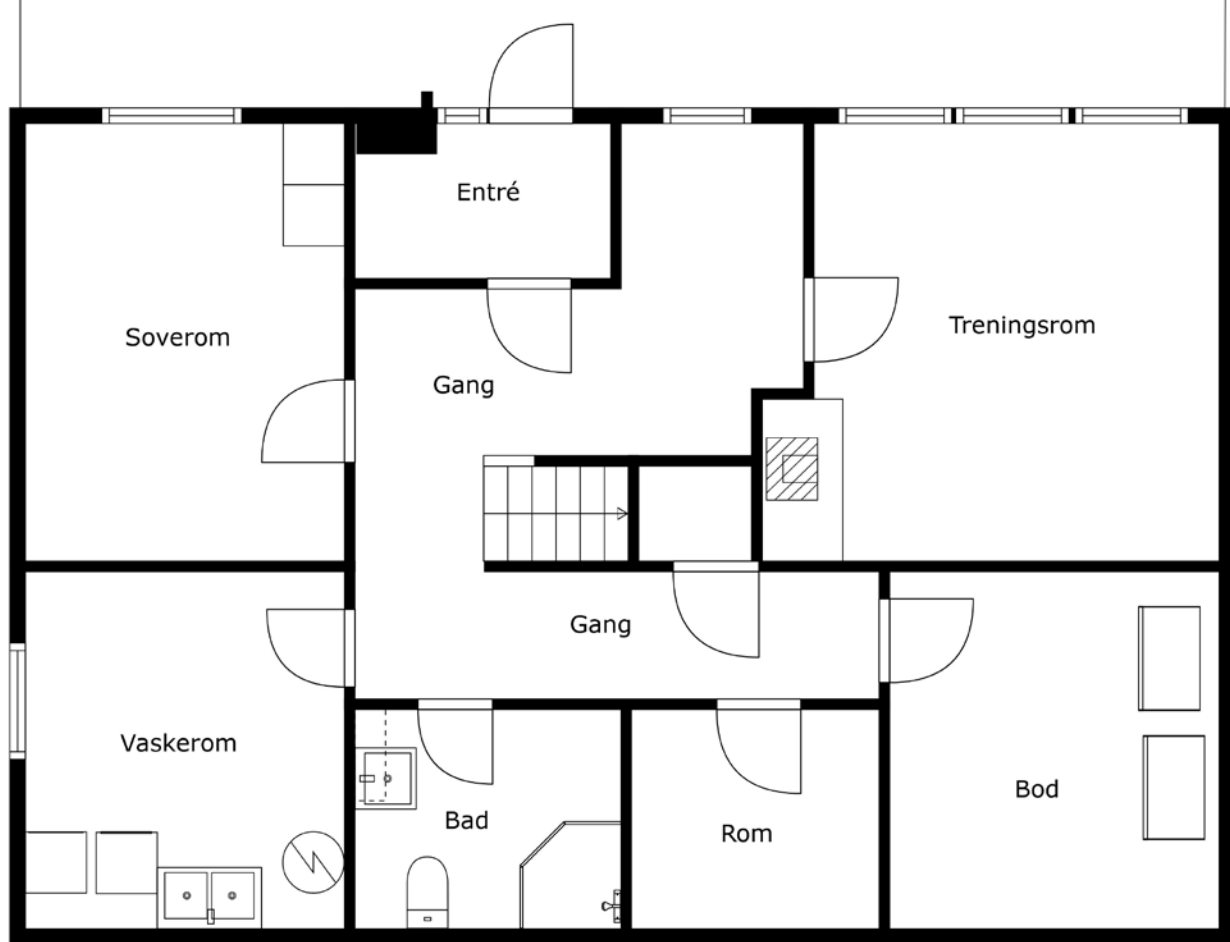












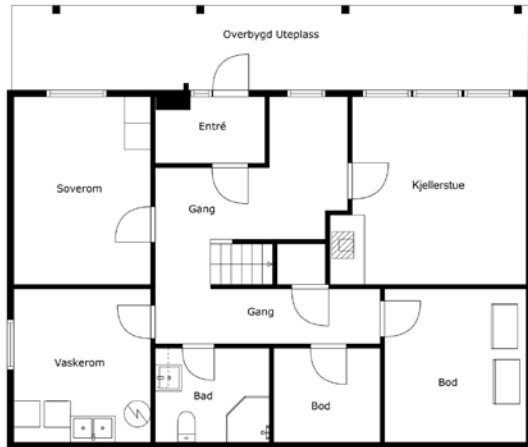








1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje











Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Vivestadlinna 651, 3175 RAMNES



TØNSBERG kommune



gnr. 613, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 10.09.2025

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 21248-1649

Referansenummer: TS1748

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsent AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsent]
for eiendomsverdi
"De eiendomsverdi"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over tre plan (underetasje, 1. og 2. etasje), oppført i 1983/84.

Det har blitt utført enkelte oppgraderinger som takfornyning (vasking og impregnering), varmtvannsbereder, varmepumpe, laminatgulv og vedovn.

Boligen vurderes som normal i relasjon til alder, med forventet behov for jevnt vedlikehold. TG3 er satt på bad 1. etg., vaskerom u. etg. og bad u. etg. (alder og oppgraderingsbehov) samt elektrisk anlegg (anbefalt utvidet elkontroll). TG2 omfatter bl.a. taktekkning/undertak (alder), nedløp/beslag, veggkonstruksjon (begrenset lufting ved grunnmur), takkonstruksjon/loft (misfarging, innsnevrede luftespalter, skadet flueduk, vinduer/dører (alder/slitasje), balkonger/terrasser (lavt rekkverk, lokale råteskader, fuktømfintlig laminat i innglasset del), pipe/ildsted (mangler ubrennbar plate/avstand), rom under terreng (forhøyede fuktverdier), ventilasjon (mangelde ventiler i enkelte rom), VVS (alder) og drenering/terreng (delvis mangelfull avslutning/topplst, begrenset restlevetid, behov for terrengtilpasning). Utvendige vann- og avløpsledninger av eldre dato; vann fra felles brønn (vannkvalitet ikke dokumentert). Septiktank av betong fra byggeår; kommunen opplyser at ny renseløsning må påregnes i løpet av de nærmeste årene.

For øvrig vises det til de enkelte bygningsdeler i rapporten. Bygningen er oppført etter regelverket på søknadstidspunktet; dagens krav til innneklima, energi, lyd og brannsikkerhet er strengere enn da boligen ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltapp, slisser, lekter og dobbelkrummet betongstein fra byggeår.
I 2022 ble det utført takfornyning med rensing og impregnering av takstein.
Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.
Trinn montert for feier.
Yttervegger i trekonstruksjon, isolert med ca. 150 mm mineralull.
Utvendig kledd med stående 25 mm tykk tømmermannskledning.
Kledningen er utvendig vasket og malt med to strøk i 2023
Reisverk og kledning er opplyst utført i egenproduserte materialer fra eiers skog.
Taktypen består av saltak med takstoler i tre.
Undertak av bærende og avstivende taktro.
Adkomst via luke og dør til kneloft.
Lofet er isolert med mineralull. Det er synlig luftespalte over takkonstruksjon og ut gjennom gesimser.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.
Ytterdører av tre med sidefelt av glass.
Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass.
Terrasse ca. 30 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkipregnert tre. Stående malt rekkverk på 89 cm, og på

kortsiden 76 cm.

Terrassebord (utenfor innglasset del) og rekkverksbord skiftet i 2022.

På terrassen er det en innglasset veranda ca. 6 m² i PVC/plexiglass, med dør og åpningsbart takvindu. Gulv er teppelagt over laminat.

Overbygget inngangsparti ca. 6,5 m² på støpt dekke.

Balkong på 11 m² fra soverom i 2. etg. Terrassebord og bjelker i trykkipregnert tre. Stående malt rekkverk på 91 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat, 3-stavs parkett, belegg og tregulv.
Vegger med malt og umalt trepanel, samt tapet.
Himlinger med trepanel og malte takessplater.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater. Ifølge eier er det isolert med 20 cm mineralull.
Gulv mot grunn av betong.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er plassbygget peis i kjellerstue fra ca. 1995, peisovninnsats av støpejern.
I hallen er det en vedovn fra 2022.
I stue er det en peisovn.
Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i hall.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Sotluke er plassert over laminatgulv uten ubrennbar plate foran og nær brennbart materiale på vegg, men dette er godkjent av feier ved tilsyn.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.
Gulv i kjeller av betong, tekket med tregulv i kjellerstue.
Vegger av lecablokker og innforede vegger med trepanel i kjellerstue.
Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 22,2 % i bunnsvill.
Det er innvendig malt/behandlet tretrapper mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløpere.
Det er innvendige malte glatte, profilerte og finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1. etg. er fra byggeår. Ifølge eier har det blitt dusjet i kabinett helt siden byggeår før kabinett nylig ble fjernet.
Det er våtromsplater på vegg og malte plater i himling.
Vinylgulv med oppkant mot vegg.
Inneholder innredning med nedfelt servant, speil, dusjhjørne med forheng og stråleovn som oppvarming.
Lufteventil i tak.
Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.
Viktig og merke seg at selv om dette pkt får tg.0 så friskemelder ikke dette badet. Badet må likevel påregnes oppgradert/renovert.

Vaskerom i underetasjen er fra byggeår.

Det er pusset/malt lecamur på vegger og trepanel i himling.
Helsveiset vinylgulv med elektriske varmekabler og oppkant mot vegg.
Inneholder to skyllekummer i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Avtrekksvifte i vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da vegger mot

Beskrivelse av eiendommen

vaskerom er av mur.

Det er ikke påvist noe unormale indikasjoner på fukt.

Badet i underetasjen er fra byggeår. Ifølge eier har det blitt dusjet i kabinett helt siden byggeår.

Det er våtromstapet på vegger og trepanel i himling.

Vinylgulv med elektriske varmekabler og oppkant mot vegg.

Inneholder innredning med nedfelt servant, speil, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Avtrekksvifte i vegg og små tilluftshull i topp av dørblad.

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

Viktig og merke seg at selv om dette pkt får tg.0 så friskemelder ikke dette badet. Badet må likevel påregnes oppgradert/renovert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med sporfreste fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er frittstående kjøp/frysenskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har laminat på gulv, malt strietapet på vegg og malte takessplater i himling.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.

Det er lufteventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber fra byggeår.

Stoppekran plassert i vaskerom.

Innvendig avløp er av plast.

Stakeluke i vaskerom.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.

Montert luft til luft varmepumpe i stue fra 2005. Sist service i 2023.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue.

Veggmonterte panelovner.

Stråleovn bad i 1. etg.

Trinnstyrte elektriske varmekabler på bad og vaskerom i underetasje.

Peisovn i 1.etg., peis og vedovn i underetasjen.

Varmtvannsbereider på 194 liter fra 2022, plassert i vaskerom.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i vindfang.

Sikringer består av skru- og automatsikringer. Totalt 12 kurser i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

Drenering fra byggeår med knaste-/vorteplast mot grunnmur og fleksible drenerør av plast. Det er lagt aluminiumsplater utenpå knasteplasten som beskyttelse for drenerende masser av sprengstein.

Taknedløp (utenom inngangspartiet) er ført til oppstikk for drenering.

-/takvann og videre til septiktank.

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. Enkelte vegger i kjeller er innkledde.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Ifølge eier er den fuktsikret mot grunn.

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er felles brønn med nabo.

Nedgravd slamavskiller i glassfiber (3-kamret), plassert på nedsiden av boligen fra byggeår

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

1. etasje:

Tegningene viser soverom i området som i dag er innlemmet i stuen (utvidet stue).

Underetasje:

Tegningene angir «diverse» i arealet som i dag er etablert som kjellerstue. Videre er det tegnet separat toalettrom og dusjrom samt badstue med adkomst fra dusjrom; i dag er toalettrom og dusjrom slått sammen til ett bad, og badstuen benyttes som bod.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

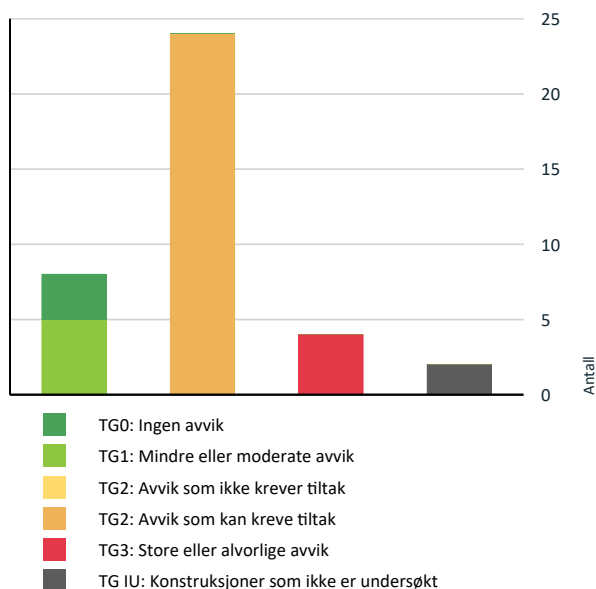
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, diverse) til hoveddel (eks bad, stue, soverom etc) er meldepliktig.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

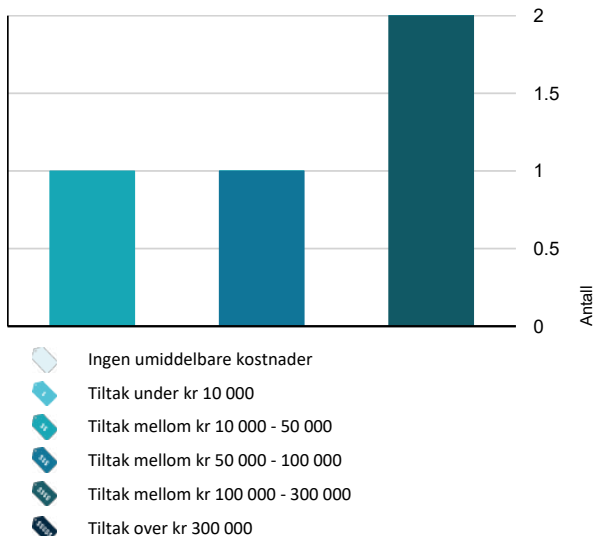
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen i 41 år. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/dusj > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/dusj/wc > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1984

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltapp, slisser, lekter og dobbelkrummet betongstein fra byggeår.
I 2022 ble det utført takfornyning med resing og impregnering av takstein.

Siden taket (takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takstein har passert nedre grense av forventet levetid. Det bør derfor gjennomføres hyppigere ettersyn og vurderes utskifting av takstein for å redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.
Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold. Takrenner har nylig blitt renset av eier.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag, renner og nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for lekkasjer og skader på bygningen dersom tiltak ikke gjennomføres ved behov.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, isolert med ca. 150 mm mineralull. Utvendig kledd med stående 25 mm tykk tømmermannskledning. Kledningen er utvendig vasket og malt med to strøk i 2023

Reisverk og kledning er opplyst utført i egenproduserte materialer fra eiers skog.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden bør det etableres tilstrekkelig luftesjikt. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av saltak med takstoler i tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via luke og dør til kneloft.

Loftet er isolert med mineralull. Det er synlig luftespalte over takkonstruksjon og ut gjennom gesimser.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det er registrert eldre fuktskjolder på undertaket etter knekt takstein, som nå er utbedret. Det ble ikke målt eller observert unormale fuktverdier ved befaringen.

Undertaket har misfarging etter at luftespaltene i gesims tidligere var tildekket. Dette forholdet er nå utbedret.

Luftespaltene over takkonstruksjonen har stedvise buler, noe som reduserer gjennomluftingen.

Det er tegn til brudd på flueduk mot vest, da det er en del døde fluer og insekter på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftespalter med buling og flueduker bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og hindre inntrenging av insekter.

Følg opp takteking og undertak ved jevnlig ettersyn, da mangelfull ventilasjon kan føre til kondens, mugg/sverving og redusert levetid på undertak, isolasjon og treverk.



Liten luftespalte.



Misfarging av undertak.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer i dag, men det er påregnelig med tiltak med tiden.

TG 2 Dører

Ytterdører av tre med sidefelt av glass.

Tilstandsrapport

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på terrasse- og ytterdører.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte/manglende tettelister. Ytterdørene subber noe i terskel. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer i dag, men det er påregnelig med tiltak med tiden.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ca. 30 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkipregnert tre. Stående malt rekkverk på 89 cm, og på kortsiden 76 cm. Terrassebord (utenfor innglasset del) og rekkverksbord skiftet i 2022.

På terrassen er det en innglasset veranda ca. 6 m² i PVC/plexiglass, med dør og åpningsbart takvindu. Gulv er teppelagt over laminat.

Overbygget inngangsparti ca. 6,5 m² på støpt dekke.

Balkong på 11 m² fra soverom i 2. etg. Terrassebord og bjelker i trykkipregnert tre. Stående malt rekkverk på 91 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyden på rekkverket ved terrassene er under dagens krav, som er minimum 1,0 m. Ved byggeåret var kravet til rekkverkshøyde 90 cm.

Det er observert noe råte i rekkverkskonstruksjonen på terrassen, og toppbordet fremstår som værslitt.

Den innglassede verandaen er lagt på laminatgulv som viser tegn til fuktsvelling. Laminat er et materiale som er følsomt for fukt.

Konsekvens/tiltak

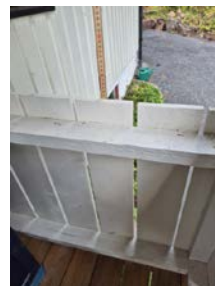
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyden bør vurderes hevet for å redusere risikoen for fall og personskade, selv om dagens krav ikke er pålagt eksisterende bygg. Råteskadet og værslitt rekkverkskonstruksjon bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og opprettholde sikkerheten. Laminatgulvet under den innglassede verandaen bør skiftes ut med et fuktbestandig materiale for å unngå ytterligere fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Råte i horisontalt spikerslag.



Mangler toppbord og lavt rekkverk.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med laminat, 3-stavs parkett, belegg og tregulv.
Vegger med malt og umalt trepanel, samt tapet.
Himlinger med trepanel og malte takessplater.

Flere materialer er fra egen skog, i 2. etasje er veggene kledd med egenprodusert, ubehandlet ospetrepanel. Laminatgulv i flere rom er lagt i 2022/2023. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre. Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis slitasje på gulv, spesielt på kjøkken og noe i stue foran terrassedør. Gliper i laminatskjøt i vindfang.
Noe løst belegg i ende på enkelte takessplater i stue, samt løst belegg og misfarging rundt taklampe på kjøkken.
Noe knirk i gulv er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe overflateoppussing bør vurderes for å utbedre slitasje, gliper og løst belegg. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og skade på overflater oppstå, samt redusert estetisk og funksjonell kvalitet.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater. Ifølge eier er det isolert med 20 cm mineralull.

Gulv mot grunn av betong.

Retningsavvik er kontrollert i kjellerstue og soverom i underetasjen, stue og soverom i 1. etasje, samt begge soverom i 2. etasje.

Det er gjennomgående mindre avvik/lokale svanker. På soverom 2 i 2. etasje ble det målt 14 mm gjennom hele rommet og 9 mm innenfor 2 m – vurdert innenfor veiledende toleranser og ikke som et vesentlig konstruksjonsavvik.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ anses avviket som lukket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader for utbedring. Konsekvensen av manglende måling er usikkerhet rundt radonnivået, noe som kan innebære helseis risiko ved forhøyede verdier.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er plassbygget peis i kjellerstue fra ca. 1995, peisovnninnsats av støpejern.

I hallen er det en vedovn fra 2022.

I stue er det en peisovn.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i hall.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Sotluke er plassert over laminatgulv uten ubrennbar plate foran og nær brennbart materiale på vegg, men dette er godkjent av feier ved tilsyn.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Tilstandsrapport

Flis under peisovn i stue strekker kun 25 cm ut fra døråpning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at ubrennbar plate eller flis under peisovnen forlenges til minimum 30 cm foran ovnsdøren og til sidene, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot varme og gnister. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brannskader på gulv og nærliggende brennbart materiale.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller av betong, tekket med tregulv i kjellerstue.

Vegger av lecablokker og innforede vegger med trepanel i kjellerstue.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 22,2 % i bunnsvill.

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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 anbefales en oppgradering av utvendig fuksikring av grunnmur og drenering.



TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapper mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløpere.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyden er målt til 82 cm, noe som er under dagens krav på 90 cm for rekkverk i trapper.

Normal levetid for innvendige tretrapper er 15–30 år.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyden bør vurderes økt for å ivareta sikkerheten, da dagens krav er 90 cm. Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte, profilerte og finerdører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

TG 2 Innvendige dører - 2

Gjelder enkelte dører.

Vurdering av avvik:

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

Dør til kjellerstue, vaskerom og kneloft i gang tar i karm.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører som tar i karm bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre unødig slitasje på dør og karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/DUSJ

TG 3 Generell

Badet i 1. etg. er fra byggeår. Ifølge eier har det blitt dusjet i kabinett helt siden byggeår før kabinett nylig ble fjernet.

Det er våtromsplater på vegg og malte plater i himling.

Vinylgulv med oppkant mot vegg.

Inneholder innredning med nedfelt servant, speil, dusjhjørne med forheng og stråleovn som oppvarming.

Lufteventil i tak.

Årstall: 1984

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det mangler tilluftspalte ved dør, og det mangler aluminiumslist i bunn av våtromsplater i dusjsone. Døren er plassert i våtsone til dusjen. Det er fuktsvelling på innredningen og svakt fall mot sluk. Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsone. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet har svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetiden på membranløsninger er overskredet. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppskader. Anbefalt tiltak er full rehabilitering, inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system, for å redusere risikoen for fuktskader og sikre forskriftsmessig utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/DUSJ

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.

Viktig og merke seg at selv om dette pkt får tg.0 så friskemelder ikke dette badet. Badet må likevel påregnes oppgradert/renovert.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasjen er fra byggeår.

Det er pusset/malt lecamur på vegger og trepanel i himling.

Helsveiset vinylgulv med elektriske varmekabler og oppkant mot vegg.

Inneholder to skyllekummer i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Avtrekksvifte i vegg.

Årstall: 1984

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Mangler tilluft. Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsone. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerommet har svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetiden på membranløsninger er overskredet. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppskader. Anbefalt tiltak er full rehabilitering, inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system, for å redusere risikoen for fuktskader og sikre forskriftsmessig utførelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da vegger mot vaskerom er av mur.
Det er ikke påvist noe unormale indikasjoner på fukt.

UNDERETASJE > BAD/DUSJ/WC

Generell

Badet i underetasjen er fra byggeår. Ifølge eier har det blitt dusjet i kabinett helt siden byggeår.
Det er våtromstapet på vegger og trepanel i himling.
Vinylgulv med elektriske varmekabler og oppkant mot vegg.
Inneholder innredning med nedfelt servant, speil, dusjkabinett og gulvmontert toalett.
Avtrekksvifte i vegg og små tilluftshull i topp av dørblad.

Årstall: 1984

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Stedvis løs tapet og sprekker. Noe begrenset tilluft til badet. Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet har svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetiden på membranløsninger er overskredet. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppskader. Anbefalt tiltak er full rehabilitering, inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system, for å redusere risikoen for fuktskader og sikre forskriftsmessig utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



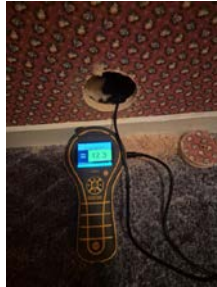
UNDERETASJE > BAD/DUSJ/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

Viktig og merke seg at selv om dette pkt får tg.0 så friskemelder ikke dette badet. Badet må likevel påregnes oppgradert/renovert.



Målt vektprosent på 12,3 % regnes som tørt treverk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med sporfreste fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er frittstående kjøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har en del bruksslitasje, som hakk og sår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer normalt, men det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold og eventuelle justeringer for å utbedre slitasje, hakk og sår. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse av innredningen oppstå over tid.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom har laminat på gulv, malt strietapet på vegg og malte takessplater i himling.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.

Tilstandsrapport

Det er lufteventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Laminatgulv med gliper og sveller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvet bør skiftes ut for å hindre videre oppsvelling og skade, samt redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, for eksempel luftespalte ved dør, for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for dårlig luftkvalitet. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom for å oppfylle gjeldende krav og sikre tilstrekkelig luftutskiftning, slik at risiko for fukt og luktproblemer reduseres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør er av kobber fra byggeår.
Stoppekran plassert i vaskerom.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Årstall: 1984

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
Stakeluke i vaskerom.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler lufteventil i kjellerstue, vindfang og et soverom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det anbefales å montere ekstra ventiler i vegg i kjellerstue, vindfang og soverom i 2. etasje, da spalteventiler ikke gir tilstrekkelig ventilasjon når de dekkes til, for eksempel av gardiner. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert komfort.

! TG 2 Varmesentral

Montert luft til luft varmepumpe i stue fra 2005. Sist service i 2023.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolasjonen på varmepumperørene utvendig er delvis ødelagt/spist opp. Rørgjennomføringen i veggen til innedelen er ikke tilstrekkelig tettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ny isolasjon rundt varmepumperørene og rørgjennomføringen i veggen bør tettes forsvarlig. Manglende isolasjon og utilstrekkelig tetting kan føre til varmetap, økt energiforbruk og risiko for fuktskader i konstruksjonen.



! TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue.

Veggmonterte panelovner.

Stråleovn bad i 1. etg.

Trinnstyrte elektriske varmekabler på bad og vaskerom i underetasje.

Peisovn i 1.etg., peis og vedovn i underetasjen.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2022, plassert i vaskerom.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i vindfang.
Sikringer består av skru- og automatsikringer. Totalt 12 kurser i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1984

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Fremvist samsvarserklæring på montering av stikk i tv-stue i 2011.

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, brannpill 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Grunnet alder på anlegg, ledning til stikkontakt på soverom som ikke er tilstrekkelig festet (TG 3), manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Gamle skrusikringer bør byttes ut med jordfeilautomat, som er mer nøyaktig og reagerer raskere på overforbruk og jordfeil.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Kostnadsestimat er kun for utvidet kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår med knaste-/vorteplast mot grunnmur og fleksible drensrør av plast. Det er lagt aluminiumsplater utenpå knasteplasten som beskyttelse for drenerende masser av sprengstein.

Taknedløp (utenom inngangspartiet) er ført til oppstikk for drens-/takvann og videre til septiktank.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Vorteplasten er delvis synlig, men ikke rundt hele grunnmuren, og topplist mangler. Festemetode, avslutning ved topp og tilkobling mot drensledning er ikke dokumentert eller visuelt kontrollert. Det er registrert forhøyede fuktverdier i kjellerstue og bod i underetasjen. Dreneringen vurderes å ha begrenset restlevetid.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Mangelfull avslutning øker risiko for fuktpåvirkning på grunnmur og redusert drenerende effekt. Etterse og kompletter knasteplast med korrekt topplist/tettebånd, og kontroller terrengfall og bortledning av takvann. Ved vedvarende fuktproblemer bør dreneringen verifiseres (åpning ved utvalgte punkter) og legges om helt eller i utsatte soner.



Vorteplast under terreng.



Synlig vorteplast og noe under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. Enkelte vegger i kjeller er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Ifølge eier er den fuksikret mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Sørøstre hjørne har noe løs puss og et horisontalt riss i pusslaget.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres lokal utbedring av løs puss og horisontalt riss i pusslaget for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmuren.



TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning. Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er felles brønn med nabo.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er påvist merkbart trykkfall ved samtidig tapping i flere vannkraner i boligen, men dette har fungert fint i alle år ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnen, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannet er trygt å bruke. Det anbefales å kontrollere tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer eller driftsproblemer. Trykkfallet ved samtidig tapping bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle feil eller begrensninger i vannforsyningen, for å unngå redusert funksjonalitet eller ytterligere forringelse av anlegget. Det må påregnes å bytte til godkjent rensløsning for avløpsvann i løpet av de neste årene, i henhold til kommunens merknad.

TG 2 Septiktank

Nedgravd slamavskiller i glassfiber (3-kamret), plassert på nedsiden av boligen fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Merknad fra kommunen: Det må påregnes å bytte til godkjent rensløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene. Oppgradering bør vurderes da septiktanken har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for funksjonssvikt og forurensning av grunnvann og nærliggende miljø.



Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1995

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Frittliggende garasje på 27,6 m². Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.
Veggekonstruksjon med 10 cm uisolert bindingsverk på ringmur av betong. Utvendig kledd med stående bordkledning. Utvendig vasket om malt med to strøk i 2023.
Saltakkonstruksjon som er teknet med dobbelkrummet takstein. Tak vasket og impregnert i 2022.
Malt leddport av tre og ytterdør av tre med glassfelt.
Malt trevindu med enkelglass.
Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

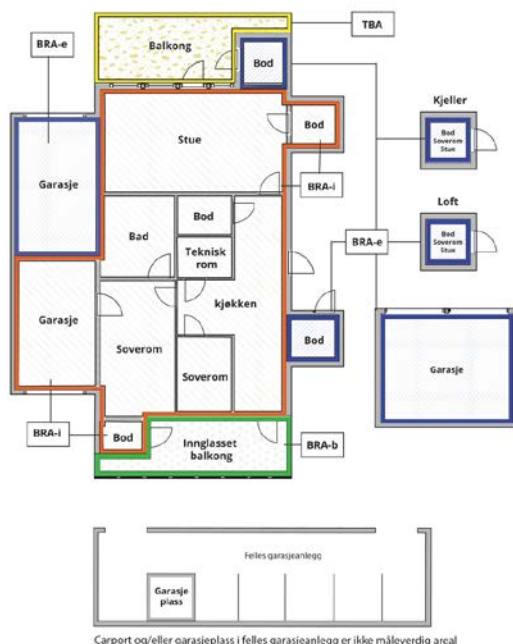
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	91		6	97	37		97
2. etasje	28			28	11	20	48
Underetasje	83			83			83
SUM	202		6		48	20	228
SUM BRA	208						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, toalettrom, gang m/trapp, soverom, bad/dusj, kjøkken, stue		Innglasset veranda
2. etasje	Gang m/trapp, soverom 1, soverom 2		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, kjellerstue, soverom, gang, vaskerom, bad/dusj/wc, bod 1, bod 2		

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 2,9 m²
Toalettrom: 1,9 m²
Gang m/trapp: 12 m²
Soverom: 10,5 m²
Kjøkken: 13,6 m²
Stue: 42 m²
Innglasset veranda: 5,8 m²

Areal 2. etg.
Gang m/trapp: 8,3 m²
Soverom 1: 7,9 m²
Soverom 2: 11,3 m²

Areal underetasje.
Vindfang: 2,6 m²
Hall m/trapp: 13 m²
Kjellerstue: 14,8 m²
Soverom: 11,6 m²
Gang: 5,9 m²
Vaskerom: 9,3 m²
Bad: 4,8 m²
Bod 1: 4,4 m²
Bod 2: 9,6 m²

I 2.etg. er kottene medregnet i gulvareal (gua).
Innglasset veranda er valgt å ta med i arealet selv om konstruksjonen er enkel.

Lovlighet

Byggetegninger

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

1. etasje:

Tegningene viser soverom i området som i dag er innlemmet i stuen (utvidet stue).

Underetasje:

Tegningene angir «diverse» i arealet som i dag er etablert som kjellerstue. Videre er det tegnet separat toalettrom og dusjrom samt badstue med adkomst fra dusjrom; i dag er toalettrom og dusjrom slått sammen til ett bad, og badstuen benyttes som bod.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, diverse) til hoveddel (eks bad, stue, soverom etc) er meldepliktig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert varmtvannsbereder, vedovn i underetasje og takfornyning i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindusareal i kjellerstue utgjør kun 4,6 % av gulvarealet. Dette er ikke innenfor kravet på 10 %, og rommet oppfyller dermed ikke krav til dagslys.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utført takfornyning i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	186	22
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Johan Christian Haugan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	613	15		0	1866.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vivestadlinna 651

Hjemmelshaver

Haugan Johan Christian

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.08.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.07.1984	Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 11.07.1984.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	10.09.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	10.09.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TS1748>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250078	

Selger 1 navn
Johan Christian Haugan

Gateadresse	
Vivestadlinna 651	

Poststed	Postnr
RAMNES	3175

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1312250078

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Comfort Rørlegger, Revetal
Arbeid utført av	Grans VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Firmaet holder til på Revetal
Arbeid utført av	Pec Installasjon Revetal

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

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er varslet pålegg om installasjon av minirenseanlegg for avløp

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannforsyning til boligen er felles med eiendommen gnr 613, bnr 7. Det må tinglyses en heftelse på denne eiendommen som sikkerhet for framtidig vannforsyning

Document reference: 1312250078

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250078

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johan Christian Haugan	c9165cf11b73e9850aab27 c5b718fa3d6931acef	28.08.2025 22:20:57 UTC	Signer authenticated by One time code

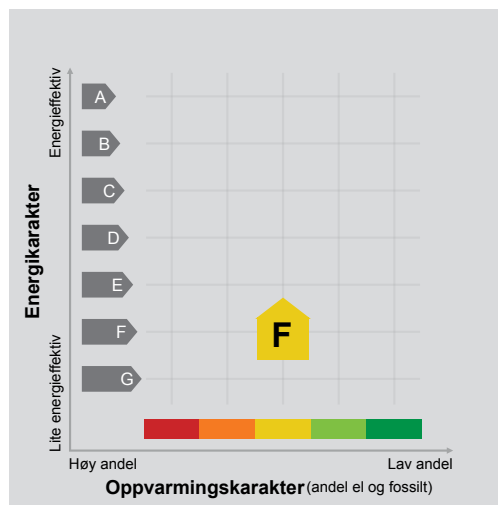
Document reference: 1312250078

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Vivestadlinna 651
Postnummer	3175
Sted	RAMNES
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	613
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8261369
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167471
Dato	11.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolering av gulv mot grunn**

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1984
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 202
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

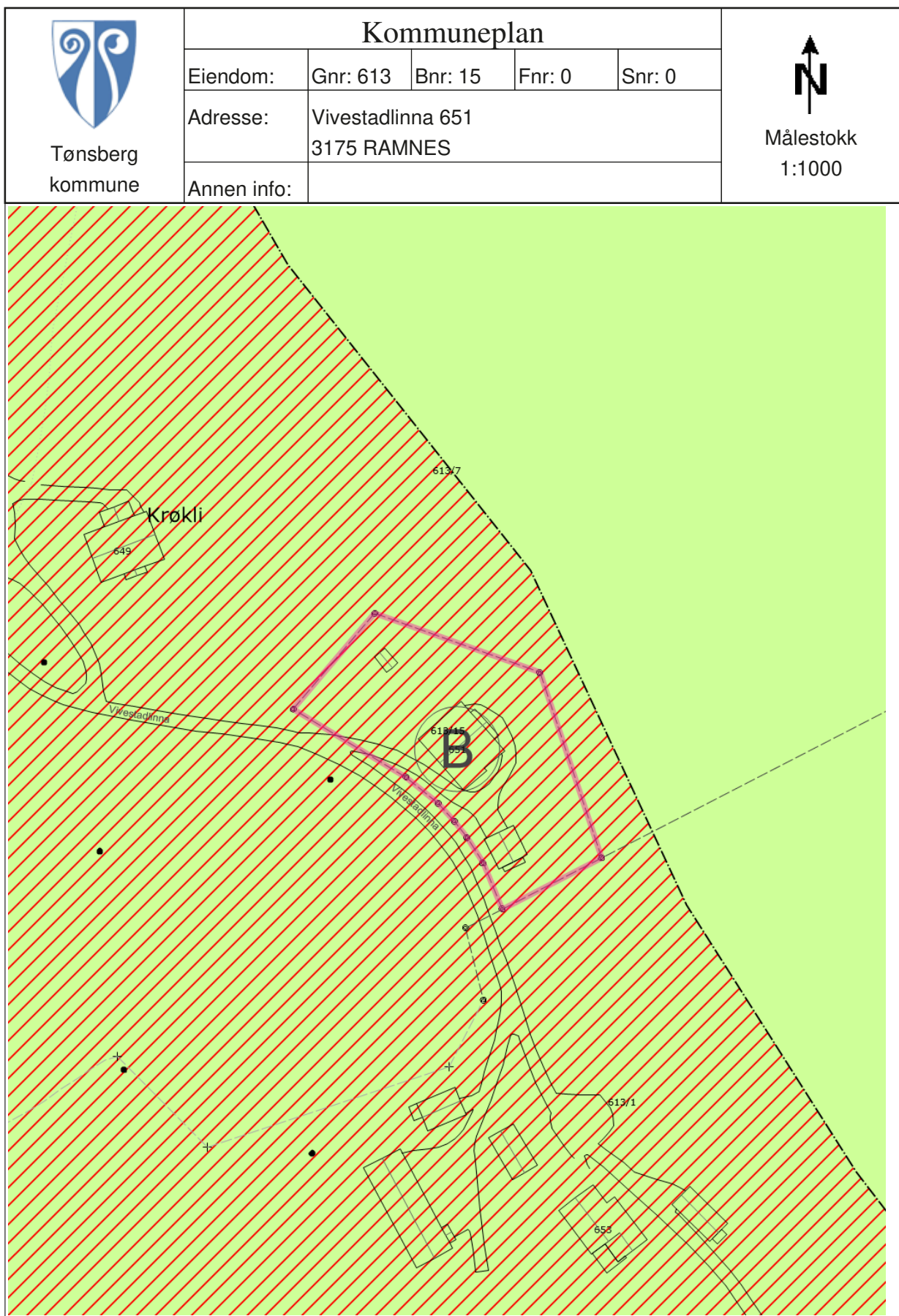
Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Tegnforklaring

°	LNFBolig Tekst		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
⊙	Nøyaktig grensepunkt	+	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.
A	Bygg og anlegg	●	Mast		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Traktorveg		Husnummer
	Privatveg gatenavn .		Grense for faresoner		Ras- og skredfare
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde gjeldende		Kanal og grøft
	Høydekurve				

Nabolagsprofil

Vivestadlinna 651

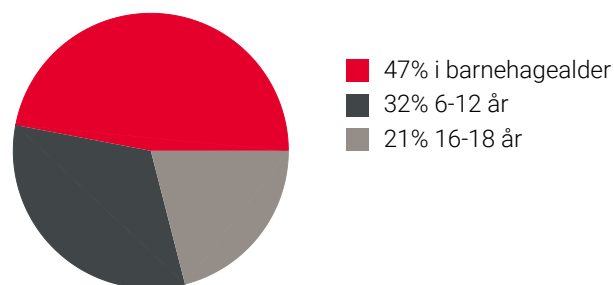
Offentlig transport

🚶 Lønshagen Linje 124	7 min 🚶 0.7 km
🚆 Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	20 min 🚆 20.3 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	35 min 🚆
✈ Oslo Gardermoen	1 t 38 min 🚆

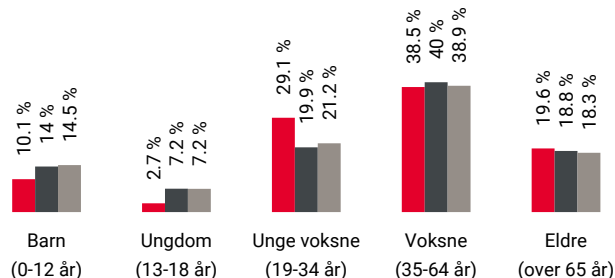
Skoler

Kirkevoll skole (1-7 kl.) 247 elever, 14 klasser	13 min 🚶 13.9 km
Røråstoppen skole (1-7 kl.) 210 elever, 14 klasser	18 min 🚶 17.3 km
Ramnes skole (1-7 kl.) 204 elever, 13 klasser	18 min 🚶 18.4 km
Revetal ungdomsskole (8-10 kl.) 369 elever, 30 klasser	17 min 🚶 16.5 km
Re videregående skole 600 elever	18 min 🚶 17.1 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	17 min 🚶 18.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Stokke	145	70
Kommune: Tønsberg	57 794	26 960
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

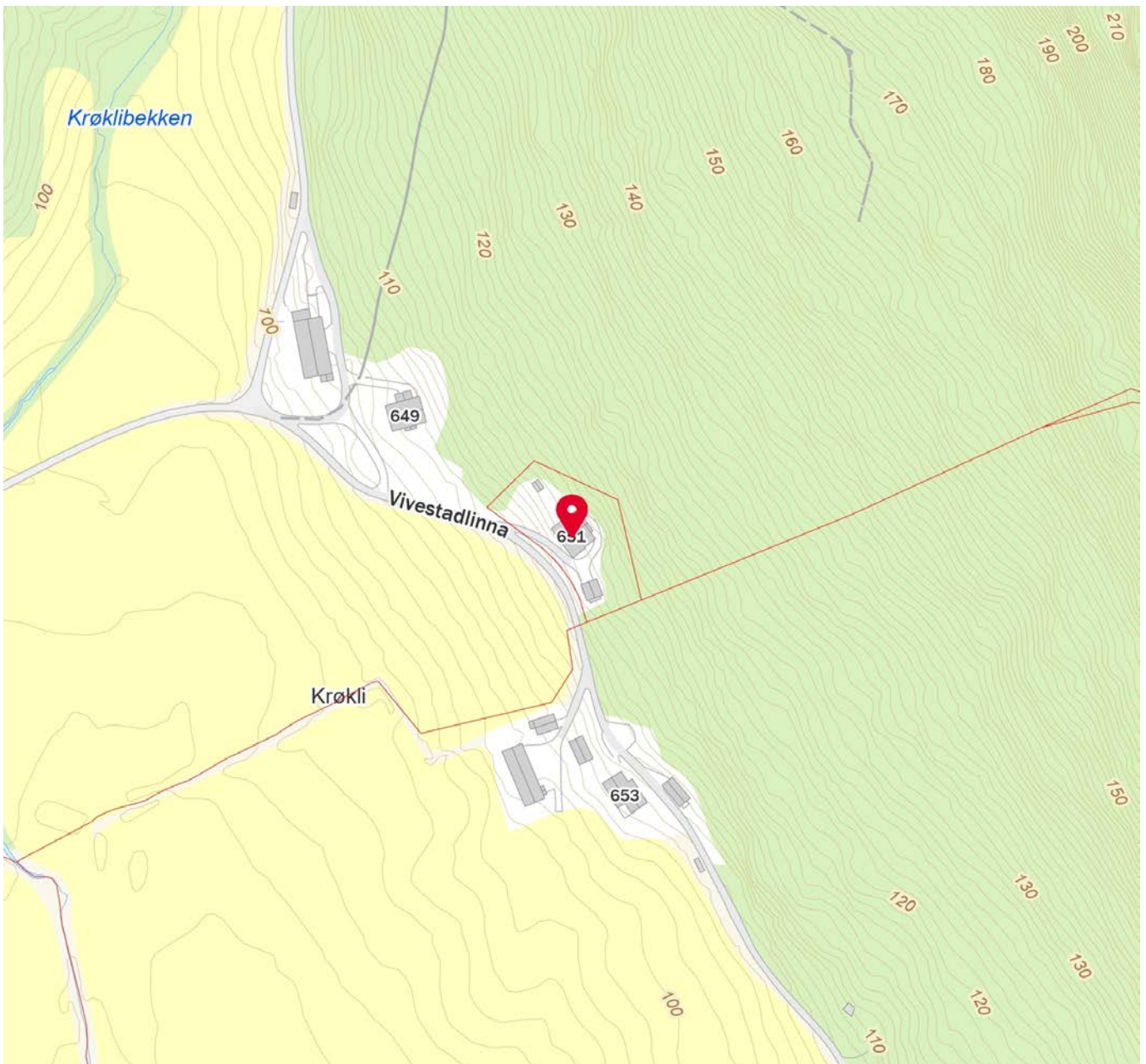
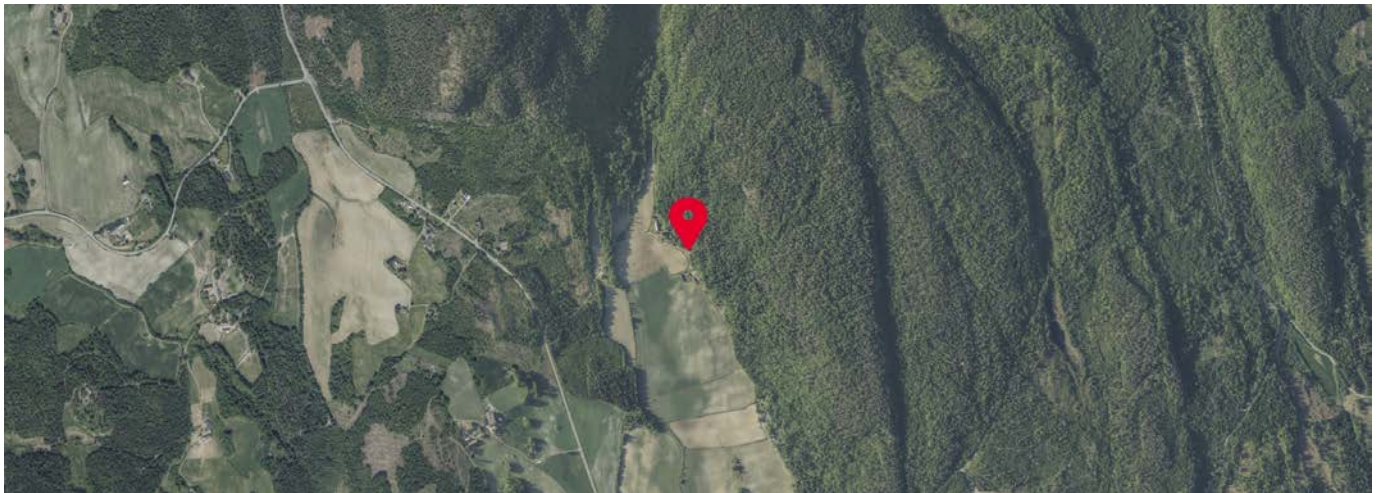
Vivestad barnehage (1-5 år) 21 barn	3 min 🚶 2.2 km
Fon barnehage (1-5 år) 31 barn	9 min 🚶 9.2 km
Hem barnehage (1-4 år) 16 barn	10 min 🚶 10.8 km

Dagligvare

Kiwi Hvitvingfoss	10 min 🚶
Spar Sundbyfoss Post i butikk, PostNord	11 min 🚶 11.8 km

Sport

⚽ Vivestad Friidrett delanlegg Fotball, friidrett	2 min 🚶 1.8 km
⚽ Høyjord Skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚶 8.8 km
🏊 Kick Tr.senter Hvitvingfoss	12 min 🚶
🏊 Feelgood	12 min 🚶



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 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Vivestadlinna 651
3175 RAMNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Olav Høiback

Oppdragsnummer:

Telefon: 901 32 133
E-post: olav.hoiback@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre