



aktiv.

Østbyveien 36, 3132 HUSØYSUND

**Stor, velholdt familiebolig med
nydelig hage. Hagestue og flust av
gode uteplasser. Usjenert
beliggende nær Fjærholmen.**



Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

André Norrøne Volla

Mobil 480 07 311

E-post andre.norrone.volla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 500 000,-
Omkostn.: Kr 213 850,-
Total ink omk.: Kr 8 713 850,-
Selger: Trond Tollefsen
Britt Bjore

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 246/298 kvm
Tomtstr.: 1624.7 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 154
Oppdragsnr.: 1312250047

Stor, velholdt familiebolig med nydelig hage. Hagestue og flust av gode uteplasser.

Velkommen til Østbyveien 36, en stor og velholdt enebolig over tre plan. Området er meget populært, nær buss, skoler, barnehager og et rikt utvalg fasiliteter. Med skogen som nærmeste nabo ligger huset usjenert og fredfullt innerst i en privat vei. Skjermet av høye trær har boligen mye boltreplass i en nydelig hage, med drivhus, stor plen og frodig beplantning. En rekke uteplasser inkluderer en nyere terrasse med uteslue.

Stuen er lun med peis og nyere varmepumpe, mens kjøkkenet har spisestue og alle hvitevarer integrert i en innredning fra 2019. Dagens bruk gir 3 soverom, men huset er godkjent med 5 soverom. Et stort bad er innredet med badekar, og boligen har loftstue, vaskerom, grovkjøkken og wc-rom med dusj. Parkeringen er god, på en stor gårdsplass og i halvparten av en garasje.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	105
Nabolagsprofil	112
Andre vedlegg	115
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 246 m²

BRA - e: 52 m²

BRA totalt: 298 m²

TBA: 92 m²

Eneboligen

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 72 m² Entré, Gang, Hobbyrom 1, Hobbyrom 2, Vaskerom / teknisk rom, Bod 1, Toalettrom, Kjøkken

1. etasje

BRA-i: 120 m² Entré, Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad

2. etasje

BRA-i: 54 m² Trapperom, Loftstue, Bod / garderobe, Hobbyrom / loftrom. I tillegg er det 13m² i denne etasjen som er ikke måleverdig areal pga. Skråtak.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

79 m²

2. etasje

13 m²

Utvendige bruksarealer

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m² Utvendig bod i underetasje

1. etasje

BRA-e: 21 m² Halvpart av garasje

BRA-e: 9 m² Hagestue

BRA-e: 5 m² Dukkestue

BRA-e: 9 m² Drivhus

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i BRA-i.

BRA-e er bod med utvendig adkomst

TBA er terrasse-balkong.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i boligens kjeller er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Det er få målelinjer uten hindringer. Det var mye innredninger og inventar i rom i kjeller, samt romutforming som medfører at det må gjøres mange målinger som summeres sammen. Noe avvik på oppmåling kan derfor forekomme som følge av dette.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1624.7 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er ideell for familier, i trygge og rolige omgivelser med kort gangavstand til skole, barnehager og fritidsaktiviteter. Med skogen som nærmeste nabo starter turen på egen tomt, og det er kort sykkelavstand ned til idylliske Fjærholmen med sandstrand og varme svaberg. Området er kjent for sitt maritime miljø, med småbåthavner og koselig kyststi rundt øya. Selve boligen ligger usjenert og fredfullt til, innerst i en privat blindvei uten særlig trafikk.

Tomten er på over 1,6 mål, med nydelig hage, frodig beplantning og ulike soner for mange muligheter utendørs. Her får man et glimt av innseilingen til Tønsberg og østsiden av Nøtterøy. Skjermet av høye trær er hagen pent opparbeidet med hekker, prydbusker, gressplen, mye blomster og en dukkestue til glede for de minste. En rekke

gangstier binder uteområdet sammen, og eiendommen oppleves som en liten oase med mye boltreplass for familien.

Her kan man enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage eller spille fotball med venner etter skolen. Et koselig drivhus understreker idyllen i hagen, innredet med strøm, lys, sommervann og avløpsrenne i gulvet. På inngangssiden har tomten en gårds plass med belegningsstein og gode muligheter for parkering. Fra et av soverommene er det utgang til en sydøstvendt og delvis overbygd hjørneterrasse, oppført med egen utestue i 2021.

Utestuen på ca. 9 kvm er kledd med Cedertre og Møre-Royal, og gjør det mulig å nyte livet utendørs i ly for regn og vind. Terrassen innredes enkelt i ulike soner, og en bred trapp fører ned til hagen og en steinlagt markterrasse ved inngangen til underetasjen. Markterrassen er utstyrt med belysning og en elektrisk markise. Sommerdagene nytes også på en overbygd balkong ved loftstuen og på en herlig terrasse utenfor hovedstuen.

Terrassen er tekket med skiferfliser, og sammen med uterommet mot sydøst måler den ca. 79 kvm. En markise er montert, og terrassen har en levegg med vinduer for fin skjerming. Begge uteplassene ved hovedetasjen innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder i godt lag. Balkongen i loftsetasjen har et areal på ca. 13 kvm, og her finner man enkelt roen mens man skuer utover de grønne omgivelsene.

Beliggenhet

Området er svært populært og har nærhet til skoler (Føyenland barneskole), barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Fra eiendommen er det kort vei til Føyenlandskogen med fine turstier, samt til populære Fjærholmen. Sistnevnte er Nøtterøys største badeplass med langrunn sandstrand, samt gresslette med lekeapparater. I nærområdet finner du også Nøtterøy golfbane på Borgheim, som er kjent som en av Norges beste golfanlegg. Det er også kort vei med båt til de mange øyene i skjærgården. Nøtterøy har vakker skjærgård, med en fin kyststi som gir god rekreasjon hele året. Eiendommen har kort gangavstand (ca. 11 minutter) til Føyenland barneskole hvor det også er barnehage. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Teigar Ungdomsskole og Borgheim Ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Ved ungdomsskolen Teigar ligger Nøtterøyhallen, og et flott utendørs idrettsanlegg med en rekke fotballbaner og friidrettsbane. Det finnes en rekke idrettsforeninger, samt seilforening både på Føyenland og i Tønsberg.

Husøy ligger i gangavstand fra boligen. Ved Borge hotell på Husøy finnes en mindre 9 hulls golfbane. På Borge Hotell er det flere arrangementer året rundt og inneværende år byr blant annet hagekonserter, quizaftener, lunch-/middagsbuffeter og høytidsfeiringer. På Husøy finner man også Husøy Arena med kunstgressbane og sandvolleyballbanen, samt kort vei til lekeplasser, skøytebane, småbåthavn og et godt

mangfold av friluftsområder. Husøy Arena Gym er nylig åpnet og tilbyr innendørs treningssenter i regi av Husøy & Føyland IF.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Spar, som ligger kort vei fra eiendommen ved Føylandsenteret. Det er kort kjørevei til Teie Torv med et rikt og variert utvalg av forretninger.

Coop Extra finnes på vei mot Teie, ca. 5 minutter unna bil. Det er kort kjørevei til Teie Torv med blant annet vinmonopol og en rekke forretninger. Tønsberg by nås med bil på ca. 10 minutter med alt av bymessige fasiliteter og servicetilbud.

Fra Tønsberg togstasjon er det hyppige avganger til Oslo, noe som er utmerket for pendlere. Reisetiden til Oslo S med tog er ca. 1 time og 20 min. Ved å benytte bil tar det ca. 10 min til Tønsberg og ca. 30 min til Sandefjord lufthavn. Til Oslo er det en drøy time å kjøre med bil.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Det er to barnehager og barneskole i nærheten.

Se vedlagte nabolagsprofil for detaljert oversikt over barnehager, skoler og fritidstilbud i nærheten.

Skolekrets

Eiendommen tilhører Føyland skolekrets (skolekrets 8).

For evt. spørsmål anbefales det å ta kontakt med Skolekontoret ved Færder kommune

-

ams@faerder.kommune.no eller 33 39 00 00.

Bygningssakkyndig

Drammen Takstsenter AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

Yttertaket er tekket med enkeltkrum glassert stein. Det er som undertak på nedre del rupanel og papp og videre opp su-takplater, forøvrig sløyfer og lekter.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Teglstein over 30 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2
- Undertak over 30 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2
- Taktekket har normal kvalitet, ref til alder / levetid. Påregnes regelmessig ettersyn / evt vedlikehold. Vindskiene og gesimsen må påregnes regelmessig vedlikehold. Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.

Nedløp og beslag

Nedløpsrør og beslag i plastbelegg stål. Takrenner, nedløp og beslag på tak fra 1994.

Beslag på vindusbrett, beslag rundt nedre del av pipe og ut på tak.

- 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.

- Det mangler snøfangere på deler av taket, begge sider. Manglende snøfanger blir strengere vurdert i ny lov og forskrift da dette går på sikkerhet. Eier opplyser om at han har kjøpt inn snøfangere til resten av taket, men de er ikke montert. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte, asfalt vindtett, isolert og er utvendig kledd med malt trepanel. Innsiden av yttervegg er etterisolert i 2018 i samsvar med oppgradering av kjøkken.

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ikke tilfredsstillende luftespalte og musetetting bak utvendig kledning. Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. 2. etasje ble påbygget i 1994. Takkonstruksjon er innvendig luftet, synlig i gesims / gavl og etablert luftesjikt mellom undertak og isolasjon. Inspisert fra kottluke i knevegg.

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er stedvis smal luftespalte mellom sutak og asfaltplaten. Spalten her skal være lik som på siden/jevn spalte.

Vinduer

Vinduer består av tre med tolags glass. Vinduer er fra byggeår og fra tilbyggsår 1994

- Alder på vinduer tilsier at mer enn halvparten av levetid er passert. Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Dører

Malte balkongdører i tre med glassfelt er fra byggeår. Malt ytterdør med glassfelt i kjeller fra 1988.

- Justering/vedlikehold er påregnelig med ref til alder. Tilstand er gitt da halvpart av forventet leve-brukstid er passert. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 -

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

- Dører fungerer selv om halvparten av levetid er passert. Dette er grunnet at de er mindre utsatt for vær. Ref. til alder er det påregnelig med oppgraderinger.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre med banemembran med utgang fra 2. etasje. Terrasse med utgang fra stue er tekket med skiferfliser på betong. Det er bod under liten del av terrasse fra stue.

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

- Over halvpart av forventet levetid er oppbrukt på membran på terrasse i 2. etasje.

Rekkverk i 2. etasje er 94cm, ut i fra dagens forskrift skal det være 100 cm. Deler av terrasse ligger over kjellerrom/bod, usikker løsning vedr tettesjikt. Videre terrasse med skiferflis ligger på betong over terreng. Skiferfliser på terrasse ut fra stue, 1. etasje er løse. Rom/bod under deler av denne terrasse er grovinnredet og har vanninntrengning med tilsig av vann fra fjell.

Terrasse ut fra 1. etasjen på sør-øst siden av boligen, består av trekonstruksjon, bjelker med gulvbord av imp/behandlet treverk. Rekkverk av tre.

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

- Rekkverkshøyde er 87cm, krav er 100cm. Dette kravet trer inn der gulv på terrasse er over 50cm over terreng. I dette tilfelle er det kun deler av terrassen som ikke har tilfredsstillende rekkverkshøyde.

Overflater

Deler av 2. etasje er ikke fullført/ferdigstilt. Dette gjelder to rom.

- Det gjenstår arbeider og rommene må ferdigstilles. Mangler overflate gulv og listverk.

Pipe og ildsted

Det er mursteins pipe med dobbelt pipeløp. Murt peis og vedovn i stuen. Pipe over tak er forblendet med skifer over tak,

- Tilstand er gitt pga alder/ pipen er 55 år.

Rom Under Terreng

Det meste av boligens u.etg er under terreng. Boligens u.etg er fullt innredet, foruten liten del under trapp. Dette innebærer at vegger er foret inn og kledd med plater/panel og gulver har laminat og flis på betong.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Innforet vegg under bakkenivå har innvendig dampsperre. Dette øker risikoen for innebygd fukt i konstruksjonen.

Krypkjeller

Bygningen har kryprom under inngangsparti.

- Det er ikke tilfredsstillende ventileringsav krypkjeller.

- Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert fuktskjolder på murvegger inne i krypkjeller. Ingen ventileringsav i rom.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. Trappen er fra 1994 og trapp ned til kjeller er fra 2019.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Åpning mellom trinn er målt til 14,5cm og dagens krav er 10cm Vedlikehold er påregnelig med tiden. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
- Underetasje > Vaskerom / teknisk rom - Overflater vegger og himling
- Vaskerommet har flislagte vegger, noe synlig betong. Malte gipsplater i tak, fa byggeår.
- Vegger er av mur, tekket med fliser, deler har synlig pusset muroverflate.
- Varierende enkel utførelse på vegger av mur og flis Det er åpninger i himling som følge av rørføringer, samt at tak ikke er fagmessig fullført. Plateskjøter og innfesting er fortsatt synlig.

Overflater Gulv

Betonggulv med fliser. Det er målt 56mm fall fra topp flis ved dør og topp sluk, min krav er 25mm.

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Fuger mellom fliser rundt sluk er noe forvitret og har en del riss og sprekker.

Ventilasjon

2 Friskluftsventiler i vegg med naturlig ventilasjon.

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

Kjøkken

1.Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette, lakkerte, profilerte fronter. Laminat benkeplate, enkel oppvaskkum nedfelt i benkeplate, ventilator med utluft og integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Lekkasjevarsler i benkeskap under vask.

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Et kjøkken fra 2018 uten komfyrvakt utløser tilstandsgrad 2 på grunn av manglende sikkerhetsutstyr.
- Selv om kjøkkenet ellers er nytt og i god teknisk stand, vil fraværet av komfyrvakt bli ansett som et avvik fra gjeldende forskriftskrav ved installasjonstidspunktet. Eier opplyser at komfyrvakt er bestilt og blir montert. Tiltak lukker tg.2

Overflater og innredning - Grovkjøkken i underetasje

Kjøkkenet har innredning med heltre profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med enkel oppvaskkum. Det er integrert kjøleskap. Det er lekkasjevarsler i benkeskap. Ikke montert avtrekksvifte, kun naturlig avtrekk via ventil i vegg. Kjøkkenet har ikke koke eller steke muligheter. Det forekommer derfor ikke matlaging som skaper damp, os eller lukt. Skal det derimot monteres stekeovn, komfyr eller platetopp må det også etableres mekanisk avtrekk.

- Tilstandsgrad er gitt med ref til alder. Det er observert riss i fuger mellom flis på gulv.

Underetasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og malte vegger. Rommet er innredet med toalett, servant nedsenket i innredning og dusjkabinett. Toalett og servant/skap ble montert i 2016. Dusjkabinettet er tilkoblet avløp fra servant med avløpsrør i kasse på vegg. Rommet er ikke vurdert som et fullstendig våtrom.

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er ikke sluk i gulv. Eier opplyser at det er smurt membran på gulv og brukt våtromsmaling på vegg, men har ingen dokumentasjon på dette.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og er hovedsakelig fra bygge år. Deler av anlegget ble oppgradert i 1986.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Normalt forventet leve/brukstid på kobberrør er ca 50 år.

Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra 1986. Avløpsrør i kjeller er soil/støpejerns rør fra byggeår.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Avløpsrør i plast over 25 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2 Støpejerns rør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2

Varmesentraler

Fyrkjele i plassert i kjeller med elektrisk oppvarming og oljefyr. I følge eier kan anlegget bygges om til bruk av biobrensel. Anlegget varmer opp forbruksvann og vann for vannbåren gulv-varme. Fyrkjele har et vannvolum på 142 liter. Produksjonsnummer på sentralfyr tilsier at den er fra 2000, men ble først montert "ny" i 2010, ifølge eier. Det er montert inn en varmepumpe av merke Mitsubishi. Varmepumpen er fra 2023. Utedelen har egen avrenning av kondensvann til drenskum. Avløpet er lagt under brostein og har varmekabel i følge eier.

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Eier opplyser om siste service tatt på fyrkjelen og sentralfyren var i 2016 og fremviser faktura på dette.

Det er opplegg i boligen for tilkobling av sentralstøvsuger.

- Rør opplegget ligger klart, men sugemotor er tatt vekk.

Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme på kjøkken, stue 1. etasje, i inngangsparti/entre. Samt radiatorer på soverom. Vannbåren varme i inngangsparti og til radiatorer er fra byggeår. Eier opplyser om at det er klargjort for utvidelse av anlegget i 1. etasje. Anlegget er styrt fra Danfoss link med digitalt panel i stuen og med app på mobilen. Det styrer de fleste rom, også varmekabel på badet. Eier har også 2stk nye termostater som kan kobles opp på kablene i underetasjen. Har også kontakter som kan styres som følger med.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Deler av anlegget er fra byggeår og får TG.2 pga alder.

Elektrisk anlegg

Det anbefales på generelt grunnlag at det utarbeides en egen el kontroll ved eierskifte. Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Eier opplyser om at det ble brukt

smøremembran/ tjæreasfalt på utvendig grunnmur da huset ble bygd.

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Dreneringens normale brukstid -levetid nærmer seg overskredet. Det er stedvis synlige saltutslag i grunnmur. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Oljetank

Oljetank på 6000 liter er gravd ned under gårds plass. I følge tankmåler og eier skal den være tom.

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.
- Tanken er fortsatt nedgravd og ikke dokumentert sanert. Det finnes ikke noen dokumentasjon på vedlikehold, inspeksjon eller tilstand.
- Tank må fjernes eller saneres av godkjent sanerings firma. Det må søkes kommunen om dispensasjon fra kravet om fjerning.

Forhold som har fått TG3:

Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt og enkel kjellerdør i tre.

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Tilstandsgrad er gitt da over halvpart av forventet leve-brukstid er passert. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Alder og tilstand på terrassedør og ytterdør mot bod tilsier at utskifting må påregnes.

Utvendige trapper

Tretrapp i samme utførelse som terrasse, som fører ned til hage og kjeller.

- Det er ikke montert rekkverk.
- Grunn til TG-3 er standardens krav til rekkverk på trapper og terrasse over 50cm fra terreng,

1.Etasje > Bad

Bad fra 1987 med fliser på gulv og vegger. Badet er innredet med dobbel servant i innredning med speil, lys, og nytt toalett fra 2016. Rommet har Innbygd badekar, bidet og dusjkabinett. Det er friskluftsventil og elektrisk avtrekksvifte i vegg. I himling/tak er det malte plater.

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 ihht ny lov og forskrift med tanke på levetid av membran/tettesikt. Våtrommet er normalt vedlikeholdt og er i daglig bruk. Det anbefales på generelt grunnlag videre bruk av dusjkabinett. Det er viktig med forsiktig bruk å påse regelmessig rengjøring av sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soil/ støpejernsluk og ikke noen form for tettesjikt.

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

- Det foreligger ikke dokumentasjon av utført arbeid på membran, fra -70 Manglende dokumentasjon, kombinert med egeninnsats og synlig ubehandlet betongvegg i våtsonen, gir grunnlag for tilstandsgrad TG 3 dersom det ikke er tilstrekkelig informasjon til å vurdere om rommet oppfyller kravene til våtrom.

Terrengforhold

Eiendommen ligger opparbeidet i svakt skrånende terreng/to plan, og er ikke registrert som flomutsatt eller skredutsatt i NVE's analyseområde.

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

- Boligen ligger slik til at vann vil renne naturlig fra huset kun på deler, gavelvegg begge sider mot øst og vest heller terreng/fjell mot grunnmur Det er stedvis flatt/mindre fall ut fra grunnmur på baksiden. Front av bolig heller terreng/gårdsplass bort fra bolig.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 22.5.2025 av Drammen Takstsenter AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken/spisestue, bad og 3 soverom.

Loftsetasje: Trapperom, stue, bod og loftrom.

Underetasje: Entré, kjøkken, gang, wc, vaskerom, bod og 2 hobbyrom.

Annet: Hagestue på ca. 9 kvm, drivhus på ca. 9 kvm, dukkestue på ca. 5 kvm og utvendig bod på ca. 8 kvm.

Kort fortalt

- Stor, pen enebolig over tre plan.
- Egen inngang til underetasjen.
- Disponerer del av felles garasje.
- Steinlagt gårdsplass for parkering.
- Nydelig hage med mye blomster.
- God boltreplass på en stor plen.
- Drivhus og lekestue i hagen.
- Sydøstvendt terrasse fra 2021.
- En herlig utestue på terrassen.
- Skiferterrasse utenfor stuen.
- Overbygd balkong m/flott utsikt.
- Vannbåren varme i boligen.
- Tilkoblet fyrkjele med kolbe.
- Entreen har trapper fra 2019.
- Gulv fra 2019 i deler av 1. etasje.

- Vinduer fra 2017 og 2020 i etasjen.
- Et flott kjøkken med spisestue.
- Tidløs innredning montert i 2019.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Grovkjøkken i underetasjen.
- Innbydende stue med mye lys.
- Peis, gulvvarme og varmepumpe.
- Varmepumpen installert i 2023.
- Stor loftstue for ekstra spillerom.
- Flislagt bad med god størrelse.
- Både badekar og dusjkabinett.
- Toalett og innredning fra 2016.
- Wc-rom med dusjkabinett nede.
- Eget vaskerom i underetasjen.
- Tre soverom sammen i 1. etasje.
- Godkjent med fem soverom.
- Mulighet for to soverom på loft.

Standard

Entré

Velkommen inn i et stort familiehjem med god fleksibilitet. Inngangen er overbygd og trappefri, med belysning, varme under fliser og nyere ytterdør i tofløyet utførelse. Vel inne passer det fint å innrede med knagger og skohyller i en entré med flislagt gulv.

Entréen har vannbåren gulvvarme, og i 2019 ble det satt inn nye trapper ned til underetasjen og opp til en gang utenfor stuen. Trappene er stilrene, med eiketrinn og hvitmalte rekkeverk. Gangen fikk nytt gulv samme år. Boligen har egen inngang til underetasjen.

Kjøkken

Sammen med en egen spisestue utgjør kjøkkenet et flott allrom i direkte tilknytning til hovedstuen. Det er god kontakt mellom sonene, og et 1-stavs laminatgulv lagt i 2019 bidrar til en flytende overgang. Rommet har vannbåren gulvvarme, og i spisestuen samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.

Store vinduer bidrar med mye naturlig lys til matlagingen, og selve kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass. Innredningen er fra 2019; tidløs og funksjonell med hvite, profilerte fronter og oppvaskkum nedfelt i en benkeplate av laminat. Som samlingspunkt er en smart barløsning etablert, perfekt til måltider og gode samtaler, men også for lekselesing mens middagen tilberedes.

Belysning og grå fliser er montert over den ene benken, og over kokesonen har

kjøkkenet en glassplate og en ventilator med utluft. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.

Kjøkken 2

I underetasjen har boligen et grovkjøkken, med varmekabler, flislagt gulv og enkel innredning. Profilerte fronter i heltre utgjør skapene, og kjøkkenet har integrert kjøleskap og oppvaskkum nedfelt i en benkeplate av laminat.

Stue

Stuen er et innbydende oppholdsrom, der en stor vindusflate i front sørger for fine lysforhold. En glassdør fører ut til skiferterrassen, og sommerstid er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. Med både peis, gulvvarme og varmepumpe får man det lunt og godt i stuen, og laminatgulvet fra kjøkkenet kombineres med lysegrå vegger for et delikat uttrykk.

Loftstue

Øverst finner man en kjærkommen stue for familien, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning. Stuen har en overbygd balkong med strålende utsikt over det naturskjønne landskapet. Det er god plass til både kontorkrok og sofagruppe, og rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Bad/wc/vaskerom

Badet er praktisk plassert utenfor soverommene, og i underetasjen har boligen et wc-rom og et eget vaskerom for enklere hverdager. I 2016 ble rommet oppgradert med nytt toalett og ny innredning, bestående av dobbel servant med hvite skuffer og to speilhyller med belysning. Badet har god størrelse, innredet med lysegrå gulvfliser og veggfliser i pastellblått.

Bidé og varmekabler er installert, og på badet er det både et dusjkabinett og et innfliset badekar med dusjløsning. Wc-rommet har dusjkabinett og flislagt gulv med varme. Rommet ble i 2016 oppgradert med nytt toalett og en ny innredning; servant med hvite skuffer og et speil med tilhørende lys. Vaskerommet er helfliset, utstyrt med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i rustfritt stål. Det er montert et benkeskap og et høyskap for praktisk oppbevaring.

Soverom og garderobe

Tre soverom ligger sammen i første etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Boligen er godkjent med fem soverom, og to soverom i underetasjen er i dag gjort om til et stort hobbyrom. Ikke nok med det; ved behov er det mulighet for å lage ytterligere to soverom i loftsetasjen. Hovedsoverommet er meget romslig, holdt i en mørk gråtone for en lun og avslappende atmosfære.

En nisje har plass til garderobeløsninger, og det er mye oppbevaring i plassbygde skap langs den ene vegg. På et av de øvrige soverommene er det utgang til terrassen mot sydøst. Gangen utenfor soverommene har flere plassbygde garderobeskap, og rikelig med ekstra lagringsplass finnes på loftet, i krypkjelleren, i et hobbyrom nede, i en bod i underetasjen og i en utvendig bod på ca. 8 kvm.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

I dette tilfellet medfølger: ventilator, og integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap.

Moderniseringer og påkostninger

Vann og avløp fra det offentlige ble byttet rundt 2010. Kjøkkenet er utstyrt med lekkasjevarsler, og boligen har opplegg for tilkobling av sentralstøvsuger. I 2017 og 2020 ble så å si alle vinduene i 1. etasje byttet til vedlikeholdsvennlige vinduer med energiglass og ALU bekledning utvendig. Det er i år satt inn nye glass i fastkarmvinduene i stuen. Innsiden av ytterveggen ved kjøkkenet ble etterisolert i forbindelse med oppussingen i 2019.

Sikringsskapet har jordfeilautomater fra 2019, og er plassert i gangen i 1. etasje.

Samme år ble det lagt nye kurser for kjøkkenet og sentralfyren, i tillegg til 3-fas strøm ut til garasjen.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er p.t. tilknyttet Telenor fiberlinje.

Parkering

Boligen disponerer halvparten av en isolert dobbelgarasje som deles med naboen.

Garasjeplassen har sidedør, elektrisk portåpner og et areal på ca. 21 kvm. På inngangssiden finner man en stor og steinlagt gårdsplass for ytterligere parkering. I det nordøstre hjørnet av tomten har boligen opplagsplass for båt og avsatt plass til søppeldunker.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på 30 Bq/m³.

Energi

Oppvarming

Eneboligen har en fyrkjele i kjelleren, med både oljefyr og elektrisk oppvarming. Ifølge eier kan anlegget bygges om til bruk av biobrensel. Anlegget varmer opp forbruksvannet, og forsyner huset med vannbåren varme til radiatorer og gulvvarme i stuen, i entreen og på kjøkkenet. Fyrkjelen har et vannvolum på 142 liter, og ble ifølge eier montert «ny» i 2010. Det er klargjort for utvidelse av anlegget i 1. etasje.

Anlegget styres fra Danfoss Link med digitalt panel i stuen og en app på mobilen. Systemet er tilknyttet de fleste rom – også varmen på badet. I stuen ble det i 2023 installert en Mitsubishi varmepumpe. Utedelen har egen avrenning til drengskum, og avløpet er lagt under brostein med varmekabel. Elektrisk gulvvarme er etablert på badet, wc-rommet og grovkjøkkenet i underetasjen.

Dagens eier har to nye termostater som kan kobles opp på kablene i underetasjen. For vedfyring er det en murt peis i stuen.

Info strømforbruk

Eier opplyser at strømforbruket i 2024 var rundt 23.000 kWh, i tillegg til vedfyring.

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 8 500 000

Kommunale avgifter

Kr 21 198

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, 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 1 795 236

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 180 943

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 18, bruksnummer 154 i Færder kommune.

Offentligrettslig pålegg

Kommunen har informasjon om oljetank i drift på eiendommen. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3911/18/154:

19.06.2020 - Dokumentnr: 2620915 - Jordskifte

Jordskiftesak 18-094848REN-JTON ØSTBYVEIEN

Gjelder denne registerenheten med flere

Det ble avgjort i jordskifteretten hvilke regler for sambruk av veien/Bruksordning for etablering av regler fordeling av kostnader til drift og vedlikehold (Veilaget har til sammen 39 medlemmer). Denne eiendommen svarer for 4/105 andeler når kostnader skal fordeles.

13.11.1967 - Dokumentnr: 3849 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:18 Bnr:11

Rett til daværende adkomstvei.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for eneboligen datert 9.6.70

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

Det er gjort noe endringer på planløsning i forhold til originale byggetegninger. 2. etasje har ikke spesifiserte rombetegnelser på godkjente byggetegninger. Det er bygd en bod/garderobe i den ene delen av i de to inndelte rommene ut fra tegning. Eier opplyser om at kommunen har opplyst at det kun kreves en enkel søknad for å få godkjent 2. etasje til rom for varig opphold. Underetasje har to rom som på originale tegninger er beskrevet som disponible rom. Disse to rommene har nå blitt et stort rom, da delevegg er tatt bort. Kjøkken i underetasje er opprinnelig inntegnet som redskapsbod.

Det foreligger godkjente tegninger på garasjen fra 1984.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.06.1970.

Vei, vann og avløp

Det er privat vei og etablert et veilag. Det betales en årlig avgift på kr 1400 til veilaget til dekning av brøyting og vedlikehold.

Tilknyttet kommunalt vann og avløp. Eier opplyser at avløpet (overvann og spillvann) ble separert rundt 2010.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område som i kommuneplanen hovedsakelig er avsatt til LNF-B. "LNF-B" refererer til eksisterende boligbebyggelse i områder som er klassifisert som Landbruks-, Natur- og Friluftsområder (LNF), men som ligger utenfor en 100-meters sone. Disse områdene er spesielt merket på kommuneplaner med ringer for å identifisere dem som eksisterende boligområder.

Kommuneplankartet er inntatt i salgsoppgavens vedlegg.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Kommunestyret i Færder har nylig vedtatt å arbeide for en nedsatt konsesjonsgrense (boplikt) i hele kommunen.

Neste steg i prosessen er å utarbeide et forslag til forskrift, som deretter skal sendes på høring før kommunestyret tar endelig stilling. Dersom forskriften blir vedtatt, sendes den videre til Landbruksdirektoratet, som har myndighet til å fastsette forskriften endelig. Det vil altså ta noe tid før eventuelle regler om boplikt trer i kraft, og det er foreløpig umulig å si nøyaktig når dette kan skje.

Vær oppmerksom på at det er regelverket som gjelder på tidspunktet for tinglysing av eiendomsoverdragelsen som er avgjørende. Om en forskrift om nedsatt konsesjonsgrense vedtas, vil en tidligere gitt konsesjonsfrihet ikke gjelde for eiendommer som tinglyses etter at forskriften er trådt i kraft.

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.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

212 500 (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))

213 850 (Omkostninger totalt)

229 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

232 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 713 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 729 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 732 550 (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 213 850

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000, -. Alle beløp er inkl. mva.

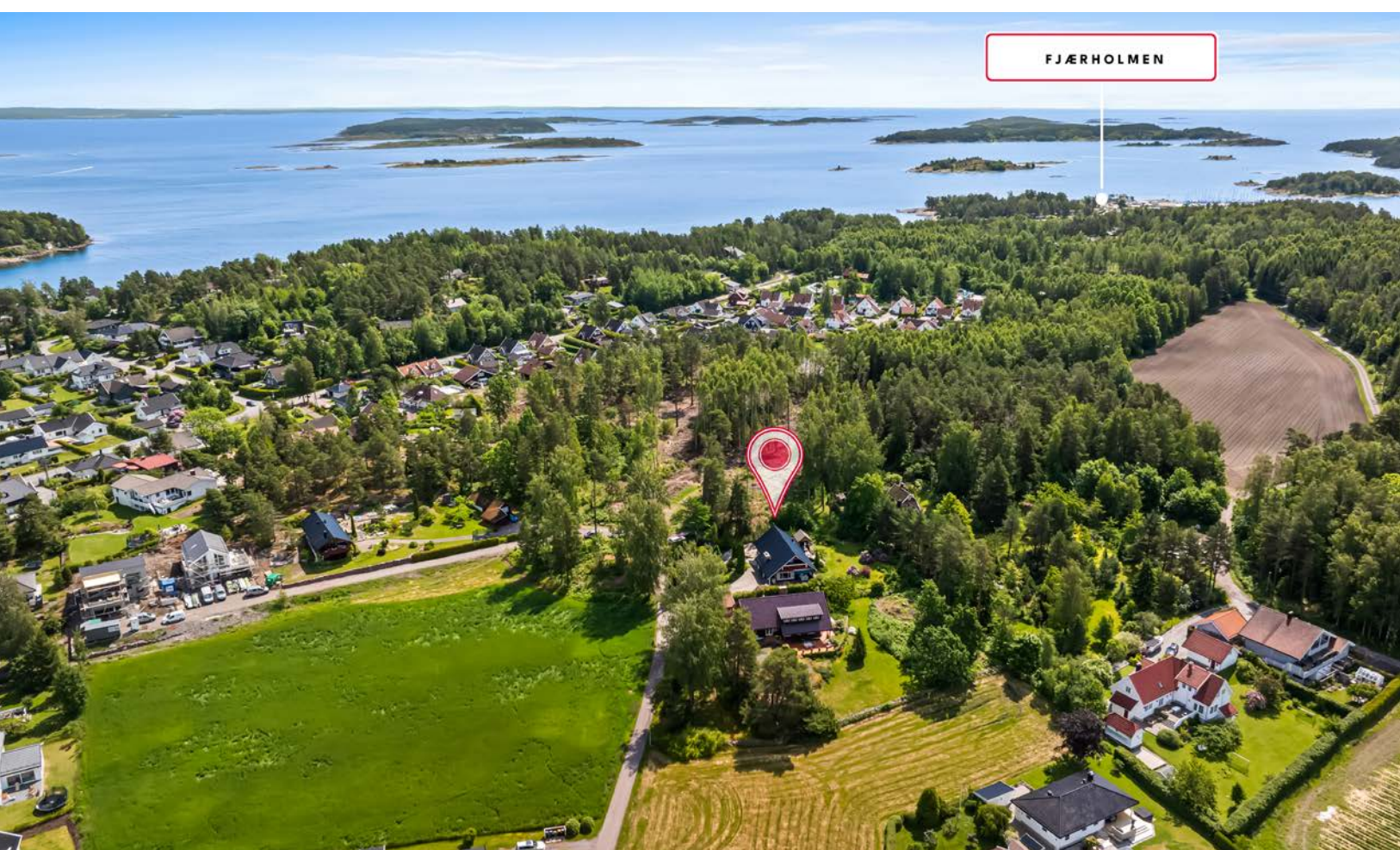
Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

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

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Nedre Langgate 43
3126 TØNSBERG
Tlf: 333 30 077

Salgsoppgavedato

13.06.2025

























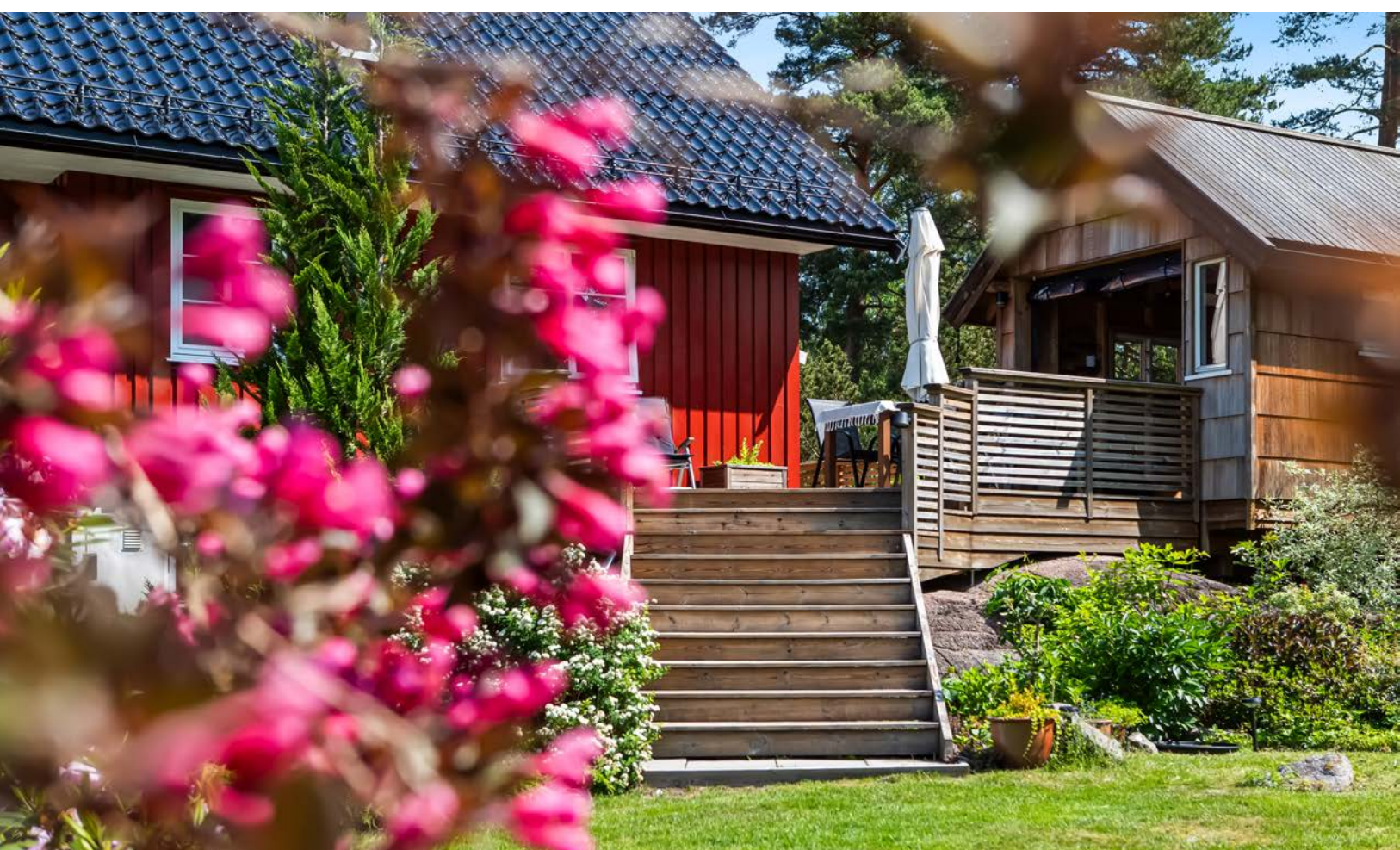




















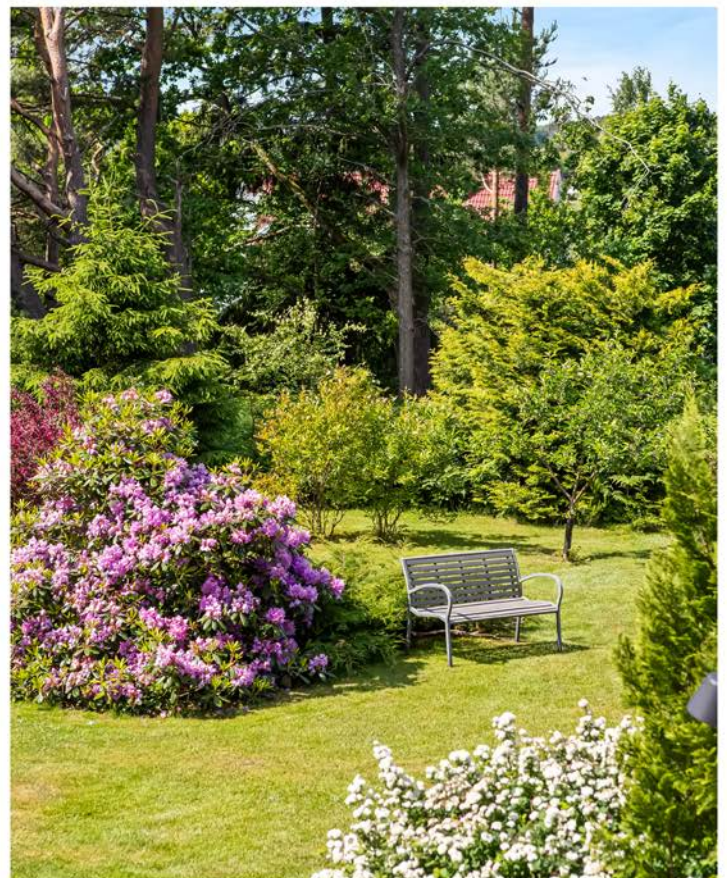


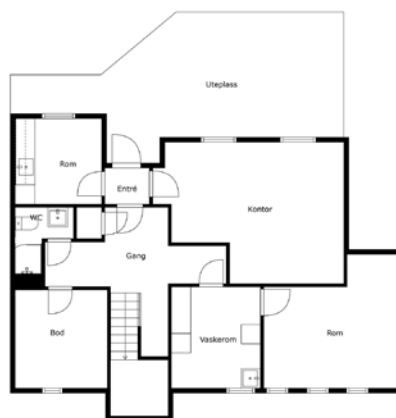
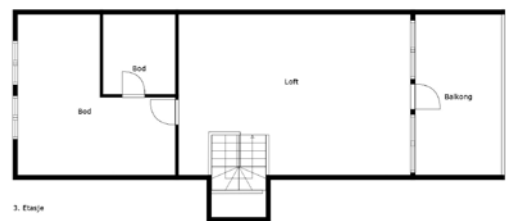
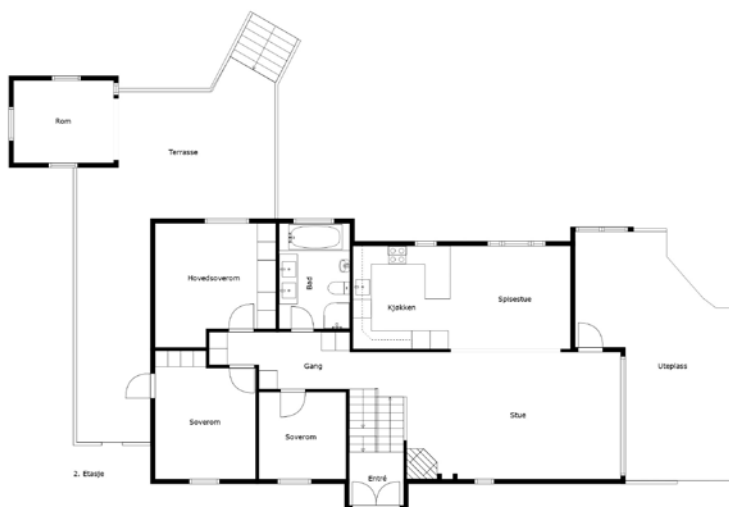






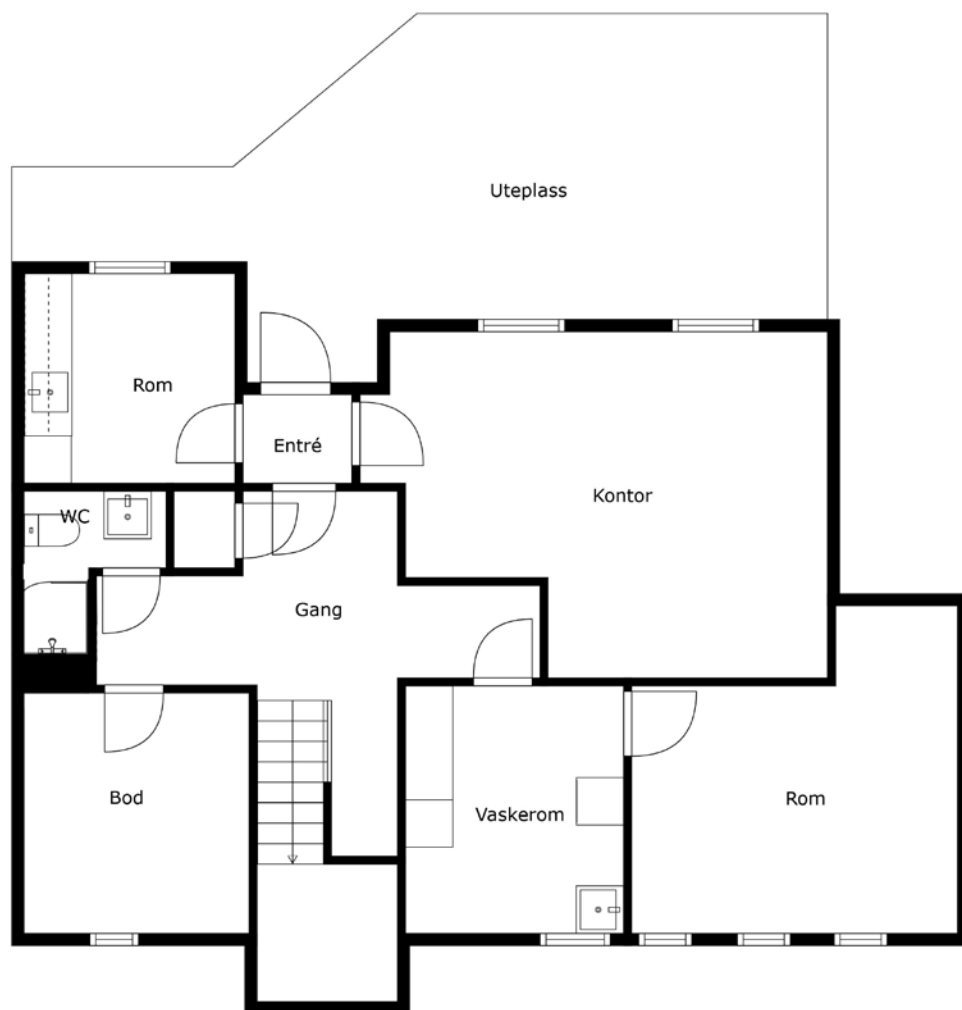






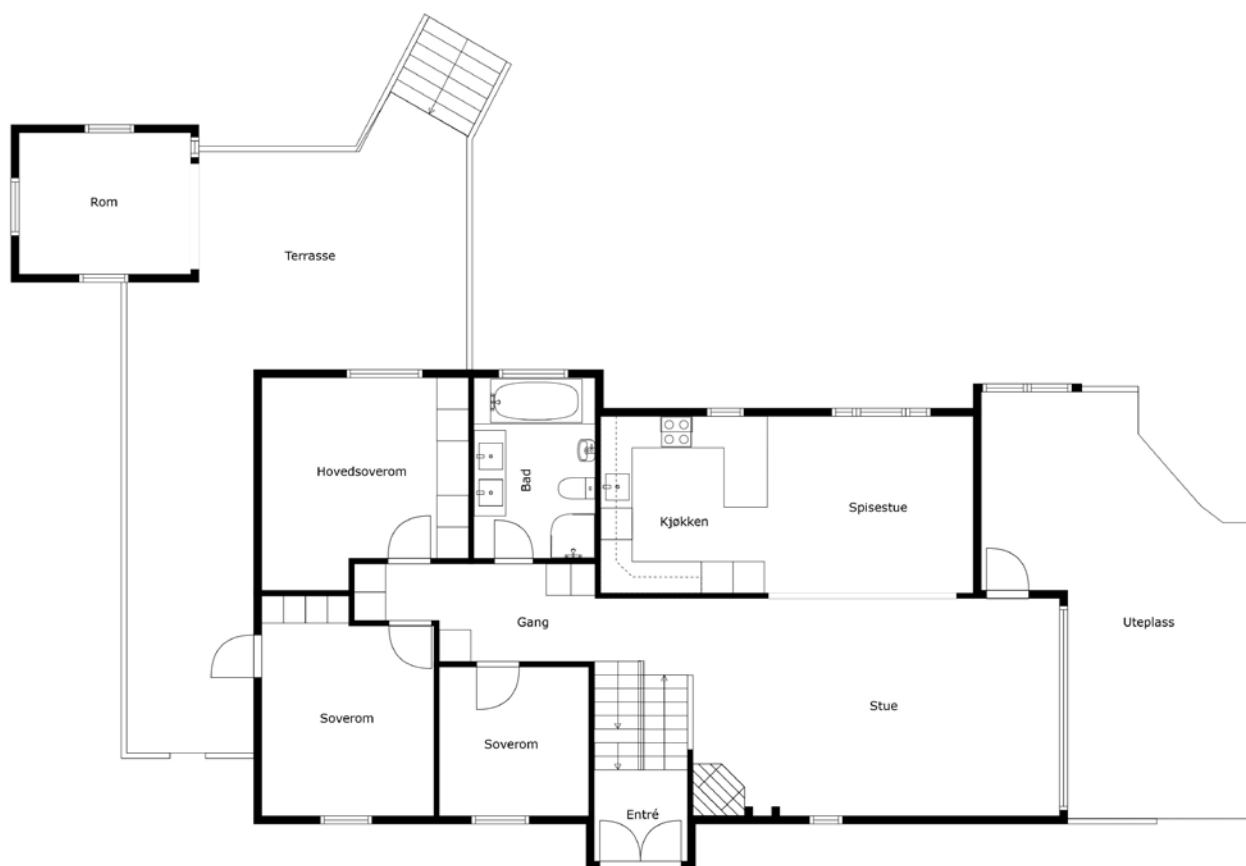
Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

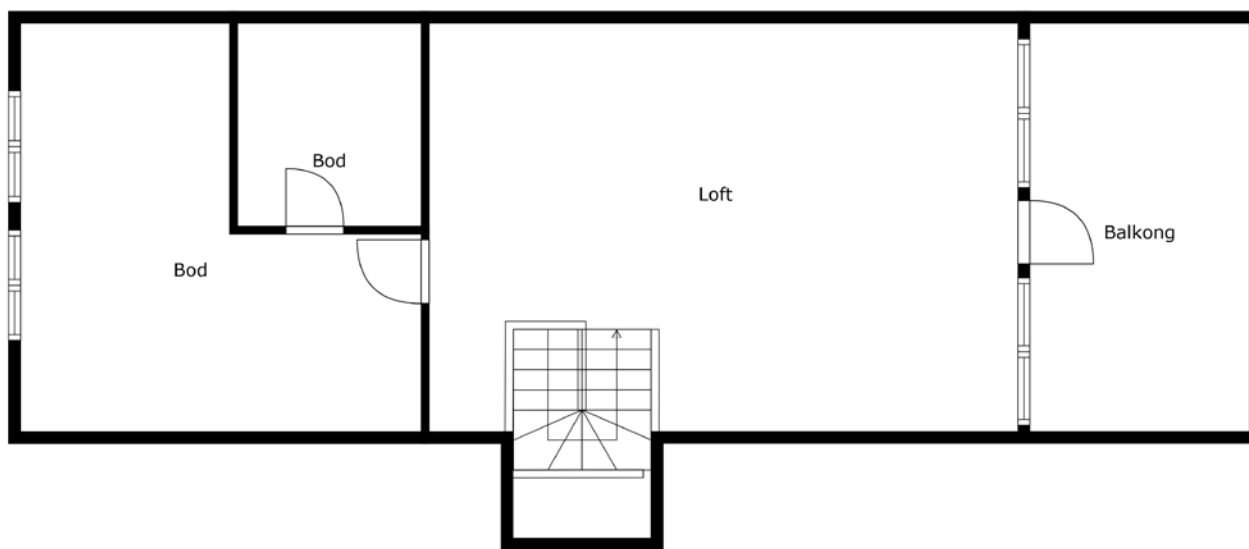
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



M FOTOGRAF MAGIK

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Østbyveien 36, 3132 HUSØYSUND



FÆRDER kommune



gnr. 18, bnr. 154

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m² BRA-i: 246 m²



Befaringsdato: 22.05.2025

Rapportdato: 02.06.2025

Oppdragsnr.: 18022-120751

Referansenummer: PJ4382

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Erik Mikarlsen

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]
Gol | Honefoss | 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 Takstsententer AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsententer som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode.

Presiserer at vi er uavhengig iht ny lov som treddet i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Jan-Erik Mikarlsen
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@drammentakst.no
901 94 501

Medansvarlig



Kim Kristensen
Intern Takstingeniør
kim@vestfold-takst.no
472 56 528



Drammen[Takstsententer]
Geitmyrsveien 10
1605 Drammen

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 eksemplarstilling 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

Generell bygningsbeskrivelse

Frittliggende enebolig oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong og Lecablokker.

Eiendommen ligger landlig til i Husøysund, med gangavstand til barnehage, skole og fritidsaktiviteter.

Boligen går over to etasjer samt en innredet underetasje. Det er oppført en påbygget del på siden av boligen, samt en frittliggende garasje som deles med nabo.

Parkering skjer på egen tomt og i garasje.

Det gjøres oppmerksom på at hele underetasjen ikke er omsøkt eller godkjent for varig opphold.

Alder og vedlikehold

Boligen ble oppført i 1986 og har vært bebodd av nåværende eier siden oppføringen. Det er gjennom årene utført jevnlig vedlikehold og enkelte oppgraderinger.

Tilstand og forventede tiltak

Boligen vurderes til å være i normalt god stand sett i forhold til alder og bruk. Det må likevel påregnes enkelte tiltak og oppgraderinger over tid, spesielt knyttet til følgende områder:

- konstruksjoner og tetthet på bad/våtrom
- terrengforhold og drenering
- forhold ved rom under terreng

Dette for å nevne noe, jfr rapportens enkelt punkter.

I tillegg må det påregnes generelt

vedlikehold/tiltak/oppgraderinger som er normalt for en bolig av denne alder og type.

Kunden (rekvirenten) skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen dersom det foreligger feil, mangler eller uklarheter som bør rettes opp.

Dersom dokumentet er eldre enn 12 måneder, anbefales det at takstmannen kontaktes for eventuell oppdatering før videre bruk.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med enkeltkrum glassert stein.

Det er som undertak på nedre del rupanel og papp og videre opp su-takplater, forøvrig sløyfer og lekter.

Nedløpsrør og beslag i plastbelegg stål. Takrenner, nedløp og beslag på tak fra 1994.

Beslag på vindusbrett, beslag rundt nedre del av pipe og ut på tak.

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte, asfalt vindtett, isolert og er utvendig kledd med malt trepanel.

Innsiden av yttervegg er etterisolert i 2018 i samsvar med oppgradering av kjøkken.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. 2. etasje ble påbygget i 1994.

Takkonstruksjon er innvendig luftett, synlig i gesims / gavli og etablert luftesjikt mellom undertak og isolasjon.

Inspisert fra kottluke i knevegg.

Vinduer består av tre med isolerglass. Byttet ut i 2017 og 2020. Samt nye glass i fastkarmvinduer på stue i 2025.

Enkelte vinduer kan påregnes justering med tiden.

Vinduer er vedlikeholdsvennlig med utvendig ALU bekledning på vinduer som er byttet.

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

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

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

Vinduer består av tre med tolags glass.

Vinduer er fra byggeår og fra tilbyggsår 1994

Hovedinngang har dobbelfløyet ytterdører med glassfelt.

Dører kan påregnes justering / vedlikehold med tiden.

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

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

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt og enkel kjellerdør i tre.

Malte balkongdører i tre med glassfelt er fra byggeår. Malt ytterdør med glassfelt i kjeller fra 1988.

Terrasse i tre med banemembran med utgang fra 2. etasje.

Terrasse med utgang fra stue er tekket med skiferfliser på betong.

Det er bod under liten del av terrasse fra stue.

Tretrapp i samme utførelse som terrasse, som fører ned til hage og kjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser. Gulv i stue og kjøkken er fra 2019.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Innvendige overflater er pusset opp tidvis.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

I boligen er det et betongdekke i underetasje.

Melleom u.etg og 1.etg er det trebjelkelag, isolert. Det er en liten del som har betong og det er overbygget terrasse ut fra stue med bod under og ved inngangsparti.

Mellom 1 og 2.etg er det et standard trebjelkelag, med ref til byggeskikk /alder isolert.

Det er er/ikke målt vesentlig rettningsavvik med ref til boligens alder.

Det ble i underetasjen målt ca. 2-6mm høydeavvik gjennom gang og trapperom.

I 1.etg ble det målt ca. 3-7mm høydeavvik gjennom stue, spisestue og gang.

I 2.etg ble det målt ca.12mm høydeavvik gjennom hele loftstue.

Beskrivelse av eiendommen

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Det er mursteins pipe med dobbelt pipeløp.

Murt peis og vedovn i stuen.

Pipe over tak er forblendet med skifer over tak,

Det meste av boligens u.etg er under terreng.

Boligens u.etg er fullt innredet, foruten liten del under trapp.

Dette innebærer at vegger er foret inn og kledd med plater/panel og gulver har laminat og flis på betong.

Bygningen har kryprom under inngangsparti.

Boligen har lakkert tretrapp.

Trappen er fra 1994 og trapp ned til kjeller er fra 2019.

I boligen er det montert lyse, behandlede dører i noe varierende alder.

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

Normal slitasje med referanse til alder.

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

Normal tid før maling av tredører, malt er 8 - 20 år.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad fra 1987 med fliser på gulv og vegger. Badet er innredet med dobbel servant i innredning med speil, lys, og nytt toalett fra 2016. Rommet har Innbygd badekar, bidet og dusjkabinett. Det er friskluftsventil og elektrisk avtrekksvifte i vegg. I himling/tak er det malte plater.

Det ble ikke indikert unormale fuktverdier, innvendig vegg mot bad.

Selv om denne bygningsdel får tg.1 er bad av en slik alder og må påregnes oppgradert ref alder / levetid på membranløsning.

Vaskerom / teknisk rom

Vaskerom fra 1970, men noe overflate fra ca 2008. Fliser på gulv og vegger.

Sentralfyr er plassert i vaskerommet.

Vaskerom er dels renoverert på egeninnsats i 2008 av eier.

Våtrom uten dokumentasjon får min TG:2 på bygningsdeler, med ref til ny lov og NS3600

Vaskerommet har flislagte vegger, noe synlig betong.

Malte gipsplater i tak, fa byggeår.

Betonggulv med fliser.

Det er målt 56mm fall fra topp flis ved dør og topp sluk, min krav er 25mm.

Det er eldre soil/ støpejernsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og noe skapinnredning med benkeplate.

2 Friskluftsventiler i vegg med naturlig ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av

tilliggende konstruksjoner.

Tilstøtende vegger til vaskerommet består av mur/betong, og forskriftsmessig hulltaking er ikke mulig.

Det er ikke indikert unormale fuktverdier ved brak av overflateindikator.

Det er registrert saltutslag på nedre del av pusset murvegg. Pkt må sees i sammenheng med drenering

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette, lakkerte, profilerte fronter.

Laminat benkeplate, enkel oppvaskkum nedfelt i benkeplate, ventilator med utluft og integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

Lekkasjevarsler i benkeskap under vask.

Kjøkkenventilator med direkte avtrekk montert over komfyr.

Kjøkkenet har innredning med heltre profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med enkel oppvaskkum. Det er integrert kjøleskap.

Det er lekkasjevarsler i benkeskap.

Ikke montert avtrekksvifte, kun naturlig avtrekk via ventil i vegg.

Kjøkkenet har ikke koke eller steke muligheter. Det forekommer derfor ikke matlaging som skaper damp, os eller lukt.

Skal det derimot monteres stekeovn, komfyr eller platetopp må det også etableres mekanisk avtrekk.

Sees i sammenheng med overflate og innredning.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv og malte vegger. Rommet er innredet med toalett, servant nedsenket i innredning og dusjkabinett.

Toalett og servant/skap ble montert i 2016.

Dusjkabinettet er tilkoblet avløp fra servant med avløpsrør i kasse på vegg.

Rommet er ikke vurdert som et fullstendig våtrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og er hovedsakelig fra bygge år. Deler av anlegget ble oppgradert i 1986.

Avløpsrør i plast fra 1986. Avløpsrør i kjeller er soil/støpejerns rør fra byggeår.

Boligen har naturlig ventilering med ventiler i vegg og enkelte vinduer. Mekanisk/ elektrisk avtrekk på kjøkken og bad.

Fyrkjele i plassert i kjeller med elektrisk oppvarming og oljefyr. I følge eier kan anlegget bygges om til bruk av biobrensel.

Anlegget varmer opp forbruksvann og vann for vannbåren gulv-varme. Fyrkjele har et vannvolum på 142 liter.

Produksjonsnummer på sentralfyr tilsier at den er fra 2000, men ble først montert "ny" i 2010, ifølge eier.

Det er montert inn en varmepumpe av merke Mitsubishi.

Varmepumpen er fra 2023.

Utedelen har egen avrenning av kondensvann til drengskum. Avløpet er lagt under brostein og har varmekabel i følge eier.

To uteplasser har montert markiser. Markise mot hagen i u.etg er elektrisk med fjernkontroll.

Markiser ut fra 1.etg er manuell ut og inn.

Det er opplegg i boligen for tilkobling av sentralstøvsuger.

Det er vannboren gulvvarme på kjøkken, stue 1. etasje, i inngangsparti/entre. Samt radiatorer på soverom.

Eier opplyser om at det er klargjort for utvidelse av anlegget i 1.

Beskrivelse av eiendommen

etasje.

Vannboren varme i inngangsparti og til radiatorer er fra byggeår.

Det er både åpent og skjult el anlegg med automatsikringer. El tavle er plassert i gang, 1etasje.

Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrupp består av fjell, stein og jord. Byggegrupp er gravd/sprenget ut og kultet opp med pukk.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle på grunn. Ref til alder - byggemåte, ukjent om det er fuktsikret - isolert mot grunn.

Gulv i kjeller/u.etg består av betong.

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Eier opplyser om at det ble brukt smøremembran/ tjæreasfalt på utvendig grunnmur da huset ble bygd.

Boligens grunnmur består av lettklinkerblokker og betong, fundamentert med betongplate / såle.

Gulv i kjeller består av betong. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Det er støpt platting ved inngang som er flislagt og med varmekabel. (varmekabel er ikke tilkoblet)

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Det er en natursteinsmur mot nabo for utnyttelse av tomten.

Skjermet/ sikret med hekk.

Eiendommen ligger opparbeidet i svakt skrånende terreng/to plan, og er ikke registrert som flomutsatt eller skredutsatt i NVE's analyseområde.

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Eier opplyser at det er Vann og avløp fra det off og inn i mot bolig er byttet i 2011.

Det er noe eldre opplegg utvendig og inn i boligens u.etg, men ukjent hvor mye er eldre opplegg.

Eldre opplegg får tg.2.

TG.1 er nyere opplegg fra gren og ut til offentlig nett.

Oljetank på 6000 liter er gravd ned under gårdsplass.

I følge tankmåler og eier skal den være tom.

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.

Det er gjort noe endringer på planløsning i forhold til originale byggetegninger. 2. etasje har ikke spesifiserte rombetegnelser på godkjente byggetegninger. Det er bygd en bod/ garderobe i den ene delen av i de to inndelte rommene ut fra tegning.

Eier opplyser om at kommunen har opplyst at det kun kreves en enkel søknad for å få godkjent 2. etasje til rom for varig opphold.

Underetasje har to rom som på originale tegninger er beskrevet som disponible rom. Disse to rommene har nå blitt et stort rom, da delevegg er tatt bort.

Kjøkken i underetasje er opprinnelig inntegnet som redskapsbod.

Del av garasje

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

Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

Dokkestue/ vedbod

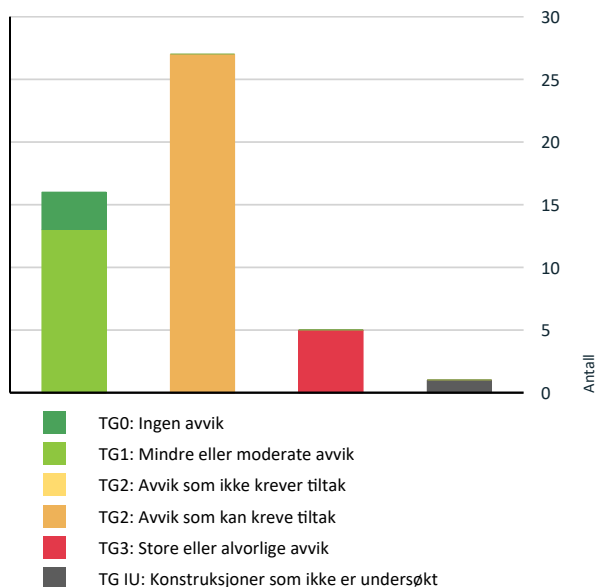
- Det foreligger ikke tegninger

Drivhus

- Det foreligger ikke tegninger

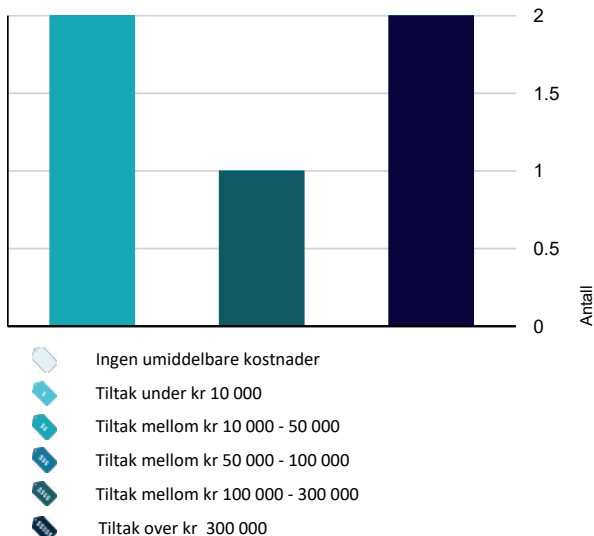
Sammendrag av boligens tilstand

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 rekvirent en Tilstandsrapport. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata. Eier har eiet boligen/leiligheten siden 1986. 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

- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom / teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [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 - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom / teknisk rom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom / teknisk rom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom / teknisk rom > Ventilasjon	Gå til side
! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

1970

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Nytt kjøkken. Åpnet opp mellom kjøkken og spisestue. Nytt gulv med vannboren varme både kjøkken og stue. Det er også lagt klart 3 kurser for vannboren varme inn mot soveromer. Vinduer i kjøkken og spisestue byttet, fra Natre med energi glass. Ny innmat i sikringsskapet med nye kurser for kjøkken og sentralfyr. Lagt 3 fas ut til garasje.
2019	Modernisering	Ny utgangsdør montert 1 etasje. Ny trapp fra 1. etasje til underetasjen. Nytt gulv i hallen.
2020	Modernisering	Vinduer byttet alle soverom 1. etasje. Natre med energi glass. Nytt beslag på pipe.
2021	Modernisering	Ny terrasse på sør-øst side av huset med utestue.
1994	Ombygging	Tak ble byttet ut. Løftet fra 22 grader til 39 grader med 198mm takstoler, 20cm isolasjon i taket, 15cm i vegger, Hollandsk glasert stein. Ny glassfiber oljetank på 6000 liter. Takvann ledet ut i terreng og dremskum.
2025	Oppgradering	Nye glass i fastkarmvinduer, stue i 1. etasje.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med enkeltkrum glassert stein.

Det er som undertak på nedre del rupanel og papp og videre opp su-takplater, forøvrig sløyfer og lekter.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tegltein over 30 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2

Undertak over 30 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2

Taktekket har normal kvalitet, ref til alder / levetid. Påregnes regelmessig ettersyn / evt vedlikehold.

Vindskiene og gesimsen må påregnes regelmessig vedlikehold.

Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Takstein har passert nedre grense av forventet levetid. Konsekvensen av dette er at det er påregnelig med hyppigere ettersyn og vedlikehold. Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende konstruksjon.



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløpsrør og beslag i plastbelegg stål. Takrenner, nedløp og beslag på tak fra 1994. Beslag på vindusbrett, beslag rundt nedre del av pipe og ut på tak.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfangere på deler av taket, begge sider.

Manglende snøfanger blir strengere vurdert i ny lov og forskrift da dette går på sikkerhet.

Eier opplyser om at han har kjøpt inn snøfangere til resten av taket, men de er ikke montert.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere er påbudt der det er fare for at snø eller is kan falle ned på gangareal, inngangspartier, parkeringsplasser, lekeplasser eller annen plass folk normalt ferdes.

Tiltak lukker avvik.



Tilstandsrapport

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte, asfalt vindtett, isolert og er utvendig kledd med malt trepanel. Innsiden av yttervegg er etterisolert i 2018 i samsvar med oppgradering av kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende luftespalte og musetetting bak utvendig kledning.

Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens ved manglende/liten lufting kan medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.

Utbedring lukker avvik.

Manglende eller utilstrekkelig tetting mot mus i nedre del av yttervegg medfører risiko for skadedyrinnregning. Dette gjelder særlig overganger mellom kledning og grunnmur, åpninger ved bunnsvill, samt sprekker og tekniske gjennomføringer i konstruksjonen. Tiltak er påregnelig.



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. 2. etasje ble påbygget i 1994.

Takkonstruksjon er innvendig luftet, synlig i gesims / gavl og etablert luftesjikt mellom undertak og isolasjon.

Inspisert fra kottluke i knevegg.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er stedvis smal luftespalte mellom sutak og asfaltplaten. Spalten her skal være lik som på siden/jevn spalte.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Konsekvens ved liten/ingen lufting kan medføre kondensskader.



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Vinduer består av tre med isolerglass. Byttet ut i 2017 og 2020. Samt nye glass i fastkarmvinduer på stue i 2025.
Enkelte vinduer kan påregnes justering med tiden.
Vinduer er vedlikeholdsvennlig med utvendig ALU bekledning på vinduer som er byttet.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

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

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

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer består av tre med tolags glass.
Vinduer er fra byggeår og fra tilbyggsår 1994

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på vinduer tilsier at mer enn halvparten av levetid er passert.
Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.
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:

Tiltak er påregnelig med tiden, ref alder.

Vinduer fungerer, men har passert halvparten av antatt forventet leve-bruktid.



TG 1 Dører

Hovedinngang har dobbelfløyet ytterdører med glassfelt.

Dører kan påregnes justering / vedlikehold med tiden.

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

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgrad er gitt da over halvpart av forventet leve-brukstid er passert.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Alder og tilstand på terrassedør og ytterdør mot bod tilsier at utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dører - 3

Malte balkongdører i tre med glassfelt er fra byggeår. Malt ytterdør med glassfelt i kjeller fra 1988.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Justering/vedlikehold er påregnelig med ref til alder.

Tilstand er gitt da halvpart av forventet leve-brukstid er passert.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer selv om halvparten av levetid er passert. Dette er grunnet at de er mindre utsatt for vær.

Ref. til alder er det påregnelig med oppgraderinger.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre med banemembran med utgang fra 2. etasje.
Terrasse med utgang fra stue er tekket med skiferfliser på betong.
Det er bod under liten del av terrasse fra stue.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Over halvpart av forventet levetid er oppbrukt på membran på terrasse i 2. etasje.
Rekkverk i 2. etasje er 94cm, ut i fra dagens forskrift skal det være 100 cm.

Deler av terrasse ligger over kjellerrom/bod, usikker løsning vedr tettesjikt. Videre terrasse med skiferflis ligger på betong over terreng
Skiferfliser på terrasse ut fra stue, 1. etasje er løse.
Rom/bod under deler av denne terrasse er grovinnredet og har vanninntrengning med tilsig av vann fra fjell.

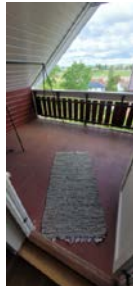
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflate på gulv terrasse 1.etg må påregnes tiltak, da det er usikker membranløsning og det er løse fliser. Tiltak må påregnes.

Det anbefales tremmegulv ovenpå membran på balkong i 2.etg, for å hindre skade/følgeskade.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse ut fra 1.etasjen på sør-øst siden av boligen, består av trekonstruksjon, bjelker med gulvbord av imp/behandlet treverk. Rekkverk av tre.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde er 87cm, krav er cm 100cm. Dette kravet trer inn der gulv på terrasse er over 50cm over terreng. I dette tilfelle er det kun deler av terrassen som ikke har tilfredsstillende rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstanden er vurdert i henhold til gjeldende lovverk og forskrifter. Eventuelle avvik knyttet til rekkverk er vurdert opp mot dagens krav. Oppgradering er kun nødvendig på de deler av rekkverket hvor høydeforskjellen til terreng overstiger 50 cm, da dette utløser krav til sikkerhet iht. gjeldende forskrift. Tiltak lukker avvik



Utvendige trapper

Tretrapp i samme utførelse som terrasse, som fører ned til hage og kjeller.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

Grunn til TG-3 er standardens krav til rekkverk på trapper og terrasse over 50cm fra terreng,

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Oppgradering lukker avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, laminat, fliser. Gulv i stue og kjøkken er fra 2019.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Innvendige overflater er pusset opp tidvis.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Overflater - 2

Deler av 2.etasje er ikke fullført/ferdigstilt. Dette gjelder to rom.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjenstår arbeider og rommene må ferdigstilles. Mangler overflate gulv og listverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/tiltak lukker avvik.



Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

I boligen er det et betongdekke i underetasje.

Melleom u.etg og 1.etg er det trebjelkelag, isolert. Det er en liten del som har betong og det er overbygget terrasse ut fra stue med bod under og ved inngangsparti.

Mellom 1 og 2.etg er det et standard trebjelkelag, med ref til byggeskikk /alder isolert.

Det er er/ikke målt vesentlig rettningsavvik med ref til boligens alder.

Det ble i underetasjen målt ca. 2-6mm høydeavvik gjennom gang og trapperom.

I 1.etg ble det målt ca. 3-7mm høydeavvik gjennom stue, spisstue og gang.

I 2.etg ble det målt ca.12mm høydeavvik gjennom hele loftstue.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



TG 2 Pipe og ildsted

Det er mursteins pipe med dobbelt pipeløp.

Murt peis og vedovn i stuen.

Pipe over tak er forblendet med skifer over tak,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand er gitt pga alder/ pipen er 55 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold / tiltak kan påregnes over tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det meste av boligens u.etg er under terreng.

Boligens u.etg er fullt innredet, foruten liten del under trapp.

Dette innebærer at vegger er foret inn og kledd med plater/panel og gulver har laminat og flis på betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Innforet vegg under bakkenivå har innvendig dampsperre. Dette øker risikoen for innebygd fukt i konstruksjonen.

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.

Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Innforede vegger i kjeller er generelt en risiko konstruksjon i forhold til fuktrelaterte skader, dette må sees i sammenheng med dreneringen som er fra byggeår.



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har kryprom under inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fuktskjolder på murvegger inne i krypkjeller.

Ingen ventilering inne i rom.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, oppgradering er påregnelig med tiden. Ventilering anbefales.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.
Trappen er fra 1994 og trapp ned til kjeller er fra 2019.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpning mellom trinn er målt til 14,5cm og dagens krav er 10cm
Vedlikehold er påregnelig med tiden.
Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tiltak lukker avvik.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

I boligen er det montert lyse, behandlede dører i noe varierende alder.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.
Normal slitasje med referanse til alder.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før maling av tredører, malt er 8 - 20 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 1987 med fliser på gulv og vegger. Badet er innredet med dobbel servant i innredning med speil, lys, og nytt toalett fra 2016.
Rommet har Innbygd badekar, bidet og dusjkabinett. Det er friskluftsentil og elektrisk avtrekksvifte i vegg. I himling/tak er det malte plater.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 ihht ny lov og forskrift med tanke på levetid av membran/tettesikt.

Våtrommet er normalt vedlikeholdt og er i daglig bruk. Det anbefales på generelt grunnlag videre bruk av dusjkabinett.
Det er viktig med forsiktig bruk å påse regelmessig rengjøring av sluk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler fuktbelastning over tid. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke indikert unormale fuktverdier, innvendig vegg mot bad.

Selv om denne bygningsdel får tg.1 er bad av en slik alder og må påregnes oppgradert ref alder / levetid på membranløsning.

UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

Generell

Vaskerom fra 1970, men noe overflate fra ca 2008. Fliser på gulv og vegger.

Sentralfyr er plassert i vaskerommet.

Vaskerom er dels renovert på egeninnsats i 2008 av eier.

Våtrom uten dokumentasjon får min TG:2 på bygningsdeler, med ref til ny lov og NS3600

Årstall: 2008

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har flislagte vegger, noe synlig betong.
Malte gipsplater i tak, fa byggeår.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger er av mur, tekket med fliser, deler har synlig pusset muroverflate.

Varierende enkel utførelse på vegger av mur og flis

Det er åpninger i himling som følge av rørføringer, samt at tak ikke er fagmessig fullført. Plateskjøter og innfesting er fortsatt synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikehold/oppgradering er noe som kan påregnes med tiden.
Rom fungerer og tilstand er satt ut i fra alder og levetid.



UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

Overflater Gulv

Betonggulv med fliser.
Det er målt 56mm fall fra topp flis ved dør og topp sluk, min krav er 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Fuger mellom fliser rundt sluk er noe forvitret og har en del riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Oppgradering av overflater, lukker avvik.



UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soil/ støpejernsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon av utført arbeid på membran, fra -70

Manglende dokumentasjon, kombinert med egeninnsats og synlig ubehandlet betongvegg i våtsonen, gir grunnlag for tilstandsgrad TG 3 dersom det ikke er tilstrekkelig informasjon til å vurdere om rommet oppfyller kravene til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Konsekvens er at bygningsdelens gjenværende brukstid er begrenset.

Rom har ikke et tilfredsstillende tettesjikt/membran, gulv.

Manglende membran kan medføre fuktskade utenfor våtrommet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og noe skapinnredning med benkeplate.



UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 2 Ventilasjon

2 Friskluftsventiler i vegg med naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tiltak lukker avvik.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.
Tilstøtende vegger til vaskerommet består av mur/betong, og forskriftsmessig hulltaking er ikke mulig.
Det er ikke indikert unormale fuktverdier ved brak av overflateindikator.
Det er registrert saltutslag på nedre del av pusset murvegg. Pkt må sees i sammenheng med drenering

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette, lakkerte, profilerte fronter.
Laminat benkeplate, enkel oppvaskkum nedfelt i benkeplate, ventilator med utluft og integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

Lekkasjevarsler i benkeskap under vask.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Et kjøkken fra 2018 uten komfyrvakt utløser tilstandsgrad 2 på grunn av manglende sikkerhetsutstyr.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Selv om kjøkkenet ellers er nytt og i god teknisk stand, vil fraværet av komfyrvakt bli ansett som et avvik fra gjeldende forskriftskrav ved installasjonstidspunktet.

Eier opplyser at komfyrvakt er bestilt og blir montert.

Tiltak lukker tg.2

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med direkte avtrekk montert over komfyr.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med heltre profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med enkel oppvaskkum. Det er integrert kjøleskap. Det er lekkasjevarsler i benkeskap.

Ikke montert avtrekksvifte, kun naturlig avtrekk via ventil i vegg.

Kjøkkenet har ikke koke eller steke muligheter. Det forekommer derfor ikke matlaging som skaper damp, os eller lukt. Skal det derimot monteres stekeovn, komfyr eller platetopp må det også etableres mekanisk avtrekk.

Årstall: 1986

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er gitt med ref til alder.

Det er observert riss i fuger mellom flis på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Justering / vedlikehold er noe som er påregnelig.

UNDERETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Sees i sammenheng med overflate og innredning.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og malte vegger. Rommet er innredet med toalett, servant nedsenket i innredning og dusjkabinett.
Toalett og servant/skap ble montert i 2016.
Dusjkabinettet er tilkoblet avløp fra servant med avløpsrør i kasse på vegg.
Rommet er ikke vurdert som et fullstendig våtrom.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Det er ikke sluk i gulv.

Eier opplyser at det er smurt membran på gulv og brukt våtromsmaling på vegg, men har ingen dokumentasjon på dette.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Tiltak:

Det må påregnes forsiktig bruk av vann i rommet.
Oppgradering er påregnelig.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber og er hovedsakelig fra bygge år. Deler av anlegget ble oppgradert i 1986.

Vurdering av avvik:

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

Normalt forventet levetid/brukstid på kobberør er ca 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Over halvparten av normal brukstid ansees å være oversteget.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra 1986. Avløpsrør i kjeller er soil/støpejerns rør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast over 25 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2
Støpejerns rør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Over halvparten av normal brukstid ansees å være oversteget.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering med ventiler i vegg og enkelte vinduer. Mekanisk/ elektrisk avtrekk på kjøkken og bad.

TG 2 Varmesentral

Fyrkjele i plassert i kjeller med elektrisk oppvarming og oljefyr. I følge eier kan anlegget bygges om til bruk av biobrensel.
Anlegget varmer opp forbruksvann og vann for vannbåren gulv-varme. Fyrkjele har et vannvolum på 142 liter.

Tilstandsrapport

Produksjonsnummer på sentralfyr tilsier at den er fra 2000, men ble først montert "ny" i 2010, ifølge eier.

Det er montert inn en varmepumpe av merke Mitsubishi. Varmepumpen er fra 2023.

Utedelen har egen avrenning av kondensvann til drengum. Avløpet er lagt under brostein og har varmekabel i følge eier.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Eier opplyser om siste service tatt på fyrkjelen og sentralfyren var i 2016 og fremviser faktura på dette.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

Anlegg er ikke kontrollert. Tilstandsgrad er gitt ut i fra alder. Påregnelig med ettersyn/tiltak.



TG 1 Andre installasjoner

To uteplasser har montert markiser. Markise mot hagen i u.etg er elektrisk med fjernkontroll. Markiser ut fra 1.etg er manuell ut og inn.



TG 2 Andre installasjoner - 2

Det er opplegg i boligen for tilkobling av sentralstøvsuger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Rør opplegget ligger klart, men sugemotor er tatt vekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny støvsugermotor på kjøpes om anlegget skal tas i bruk.

Vannbåren varme

Det er vannboren gulvvarme på kjøkken, stue 1. etasje, i inngangsparti/entre. Samt radiatorer på soverom. Vannboren varme i inngangsparti og til radiatorer er fra byggeår.

Eier opplyser om at det er klargjort for utvidelse av anlegget i 1. etasje.

Anlegget er styrt fra Danfoss link med digitalt panel i stuen og med app på mobilen. Det styrer de fleste rom, også varmekabel på badet. Eier har også 2stk nye termostater som kan kobles opp på kablene i underetasjen. Har også kontakter som kan styres som følger med.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Deler av anlegger er fra byggeår og får TG.2 pga alder.

Konsekvens/tiltak

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

Ettersyn og vedlikehold er påregnelig.



Elektrisk anlegg

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

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

Det er både åpent og skjult el anlegg med automatsikringer. El tavle er plassert i gang, 1etasje.

Tilstandsrapport

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.

1970

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

Ja Opplyst av eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Foreligger samsvarserklæring på el- arbeid i Boligmappa. Det gjelder for utskifting av innmat i sikringsskap og opplegg varmekolber i varmeanlegget utført i 2019, samt endring av el- anlegg på kjøkken i 2018.

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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

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

Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.

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. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

Tilstandsrapport



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.

Det er montert røykvarsler og det er 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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrupp består av fjell, stein og jord. Byggegrupp er gravd/sprengt ut og kultet opp med pukk.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle på grunn. Ref til alder - byggemåte, ukjent om det er fuksikret - isolert mot grunn.

Gulv i kjeller/u.etg består av betong.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Eier opplyser om at det ble brukt smøremembran/ tjæreasfalt på utvendig grunnmur da huset ble bygd.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
 - Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Dreneringens normale brukstid -levetid nærmer seg overskredet.

Det er stedvis synlige saltutslag i grunnmur.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dreneringen har begrenset funksjon og det er påvist forhøyede fuktverdier i kjeller/underetasje.
Redrenering er noe som må påregnes, da det er målt forhøyede verdier i innforet vegg under terreng.
Denne konstruksjon må sees i sammenheng med rom under terreng.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligens grunnmur består av lettklinkerblokker og betong, fundamentert med betongplate / såle.
Gulv i kjeller består av betong. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.
Det er støpt platting ved inngang som er flislagt og med varmekabel. (varmekabel er ikke tilkoblet)

Tilstandsrapport

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er en natursteinsmur mot nabo for utnyttelse av tomten. Skjermet/ sikret med hekk.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger opparbeidet i svakt skrånende terreng/to plan, og er ikke registrert som flomutsatt eller skredutsatt i NVE's analyseområde.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Det er avvik:

Boligen ligger slik til at vann vil renne naturlig fra huset kun på deler, gavelvegg begge sider mot øst og vest heller terreng/fjell mot grunnmur
Det er stedvis flatt/mindre fall ut fra grunnmur på baksiden.
Front av bolig heller terreng/gårdsplass bort fra bolig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales arrondere av terreng rundt del av bygning.
Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.
Bygg og terreng er konstruert slik at dette ikke fysisk lar seg utføre.
Her bør man se på andre løsninger for bortledning av overvann, noe som bør vurderes/kontrolleres nærmere

Det er forskrift og ns3600 som utløser dette kravet til terrenghelling og tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.
Eier opplyser at det er Vann og avløp fra det off og inn i mot bolig er byttet i 2011.
Det er noe eldre opplegg utvendig og inn i boligens u.etg, men ukjent hvor mye er eldre opplegg.
Eldre opplegg får tg.2.
TG.1 er nyere opplegg fra gren og ut til offentlig nett.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TG 2 Oljetank

Oljetank på 6000 liter er gravd ned under gårdsplass.
I følge tankmåler og eier skal den være tom.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Tanken er fortsatt nedgravd og ikke dokumentert sanert.

Det finnes ikke noen dokumentasjon på vedlikehold, inspeksjon eller tilstand.

Konsekvens/tiltak

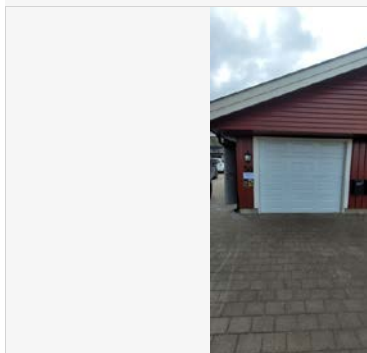
- Andre tiltak:

Tank må fjernes eller saneres av godkjent sanerings firma. Det må søkes kommunen om dispensasjon fra kravet om fjerning.



Bygninger på eiendommen

Del av garasje

**Anvendelse**

Parkering og lagring.

Byggeår

1975

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er fundamentert med støpt dekke.

Vegger av tre/ bindingsverk, isolert og utvendig kledd med panel.

Saltak, tekket med takstein. Renner og nedløp av stål.

Leddets garasjeport av isolert aluminium.

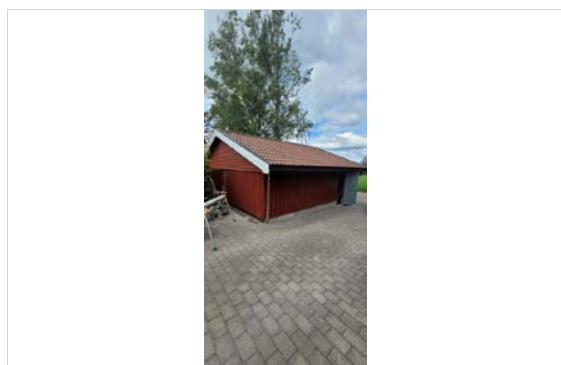
Isolert aluminiumsdør på siden. Det er ikke vinduer.

Innlagt strøm.

Generelt vedlikehold og men oppgraderinger kan påregnes over tid.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

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



Tilbygg / modernisering

1984	Oppgradert	Ombygging av tak. Fra flatt tak til saltak.
------	------------	---

Hagestue



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert til terreng/søyler rett på grunn.

Enkelt trebjelkelag med gulvbord/ plater, tekket med vinylbelegg.

Yttervegger er enkelt bindingsverk, avstivet med OSB plater, tekket med trepanel av cedertre.

Enkelt saltak med undertak av plater og utvendig tekket med bordtak fra Møre Royal.

Adkomst gjennom en gjennomiktig plastduk med glidelås. Bygget har vinduer med isolerglass.

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger kan påregnes over tid.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

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



Dokkestue/ vedbod



Anvendelse

Lagring

Byggeår

2004

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert til terreng/søyler.
Enkelt trebjelkelag med gulvbord.
Vegger av tynne bord/laftebord.
Enkelt saltak med takstein for å stå i stil med huset.
Enkel tredør og enkle vinduer.

Bygget er beskrevet i enkelhet.

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



Drivhus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert på terreng.

Enkel gulv av brostein.

Vegger av aluminiumsramme og plast.

Enkelt saltak av plast.

Drivhus er innredet med strøm, lys, sommervann og avløpsrenne i gulv.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

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

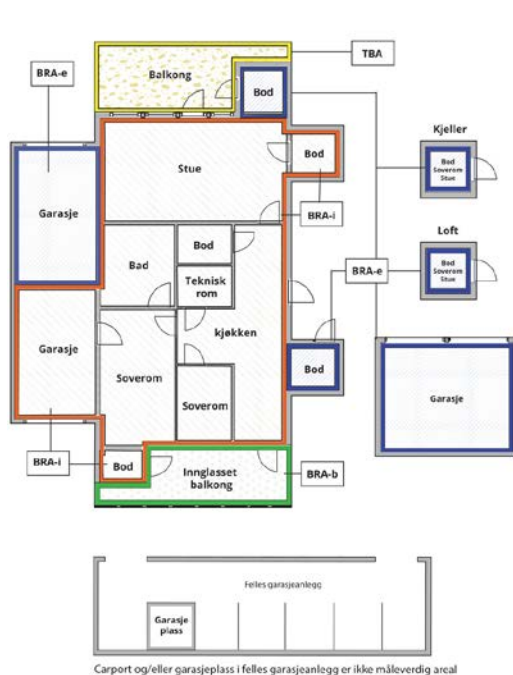
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bodar
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 m²			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	120			120	79		120
Loft	54			54	13	15	69
Underetasje	72	8		80			80
SUM	246	8			92	15	269
SUM BRA	254						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Loft	Trapperom, Loftstue, Bod / garderobe, Hobbyrom / loftrum		
Underetasje	Entré, Gang, Hobbyrom 1, Hobbyrom 2, Vaskerom / teknisk rom, Bod 1, Toalettrom, Kjøkken	Bod 2	

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i BRA-i.

BRA-e er bod med utvendig adkomst

TBA er terrasse-balkong.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i boligens kjeller er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Det er få måle linjer uten hindringer. Det var mye innredninger og inventar i rom i kjeller, samt romutforming som medfører at det må gjøres mange målinger som summeres sammen. Noe avvik på oppmåling kan derfor forekomme som følge av dette.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort noe endringer på planløsning i forhold til originale byggetegninger. 2. etasje har ikke spesifiserte rombetegnelser på godkjente byggetegninger. Det er bygd en bod/ garderobe i den ene delen av i de to inndelte rommene ut fra tegning. Eier opplyser om at kommunen har opplyst at det kun kreves en enkel søknad for å få godkjent 2. etasje til rom for varig opphold.

Underetasje har to rom som på originale tegninger er beskrevet som disponible rom. Disse to rommene har nå blitt et stort rom, da delevegg er tatt bort.

Kjøkken i underetasje er opprinnelig inntegnet som redskapsbod.

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: Det er byttet vinduer på alle soverom i 1. etasje - 2020

Ny terrasse og bygd hagestue - 2021

Byttet glass i fastkarmvinduer på stue i 1. etasje - 2025

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Del av 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		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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?

Kommentar: Eier har flyttet ytterdør.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-e.

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: Bygget er oppført i løpet av de siste fem år.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Dokkestue/ vedbod

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

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-e.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-e.
Det presiseres at bra-e er målt gulvareal og ikke målbart areale ihht ns 3940

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

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	233	21
Del av garasje	0	21
Hagestue	0	9
Dokkestue/ vedbod	0	5
Drivhus	0	9

Kommentar

Enebolig Vedr s rom u.etg er det kun 2 boder som er valgt og trekke ut.

Del av garasje

Hagestue

Dokkestue/ vedbod

Drivhus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Jan-Erik Mikarlsen	Takstingeniør
	Kim Kristensen	Takstingeniør
	Trond Tollefsen	Kunde
	Britt Bjore	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	18	154		0	1624.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Østbyveien 36

Hjemmelshaver

Bjore Britt, Tollefsen Trond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Østbyveien 36 ligger i boligområdet Husøysund, som er en del av Færder kommune i Vestfold. Området er kjent for sitt maritime miljø, rolig og barnevennlig nabolag, med småbåthavner og kyststi rundt øya.

I nærheten finner du flere fritidsmuligheter, inkludert idrettsarena, hotell, golfbane og badestrender. Det er også et engasjert lokalmiljø som ofte arrangerer aktiviteter.

Tønsberg sentrum ligger bare 10 minutter unna med bil, og tilbyr et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturelle tilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med steinlagt gårdsplass, opparbeidet gressplen, beplantninger samt noe prydbusker.

Det er anlagt belegningsstein ved innkjøring, og gangstier rundt deler av boligen.

Parkering på egen grunn og i egen garasje.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Var tilstede og gav info	Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	
2	03.06.2025	

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: Bygverkets 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 fukttinnhold 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/PJ4382>

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.	
1312250047	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Britt Bjore	Trond Tollefsen
Gateadresse	
Østbyveien 36	
Poststed	Postnr
HUSØYSUND	3132
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	1986
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	39
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensigige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1312250047

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Han støpte og la ned membran og satte opp fliser
Arbeid utført av	Mureren, Herre

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble gjort da badet ble oppgradert i 1987 sammen med resten av badet.
-------------	--

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det har blitt byttet vann og avløp frem til kommunalt anlegg ca. 12 år siden
Arbeid utført av	Vidar Sjøe

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fra tidligere da tak vannet gikk rett ned i grunnen. Det er nå lagt ut fra husveggene.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har vært lekkasje ved pipe pga. et bly beslag som sprakk. Alt rundt pipa er byttet.
-------------	---

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

Beskrivelse	Noen få sprekker, men ikke noe alvorlig da huset er bygd på fjell.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det var noe mus på loftet før det ble byttet tak i 1994
-------------	---

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	Se boligmappe
Arbeid utført av	Færder Elektro

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

Beskrivelse	Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS. 05.07.2017
-------------	--

- 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
Beskrivelse

Jeg har selv utført en del utbygging av parkett, lister, dører, terrasse og andre småting.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
☒ Nei ☐ Ja
- 15.2 Er tanken plombert?
☒ 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

Jeg har selv bygget ny terrasse på øst/sørsiden av huset. På vestsiden har jeg hatt faglært murer som har flislagt terrassen og der er alt løst. Sier ikke mer en det.
- 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
Beskrivelse

To soverom i underetasjen er gjort om til et hobbyrom, men kan tilbakestilles uten problemer.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ 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
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Det ble foretatt radon måling 24.11.2006 til 24.02.2007 Årsmiddelverdi: 30Bq/m3
- 21.1 Radonmåling
Ar

2007

Verdi

30Bq/m3
- 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

Huset er bygd på fjell og ingen fare for ras på eller utenfor tomten. Det er privat vei med veilag og årlig avgift for brøyting og vedlikehold er i dag kr. 1400,- Det er tinglyst bruksrett på veien.

Document reference: 1312250047

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.

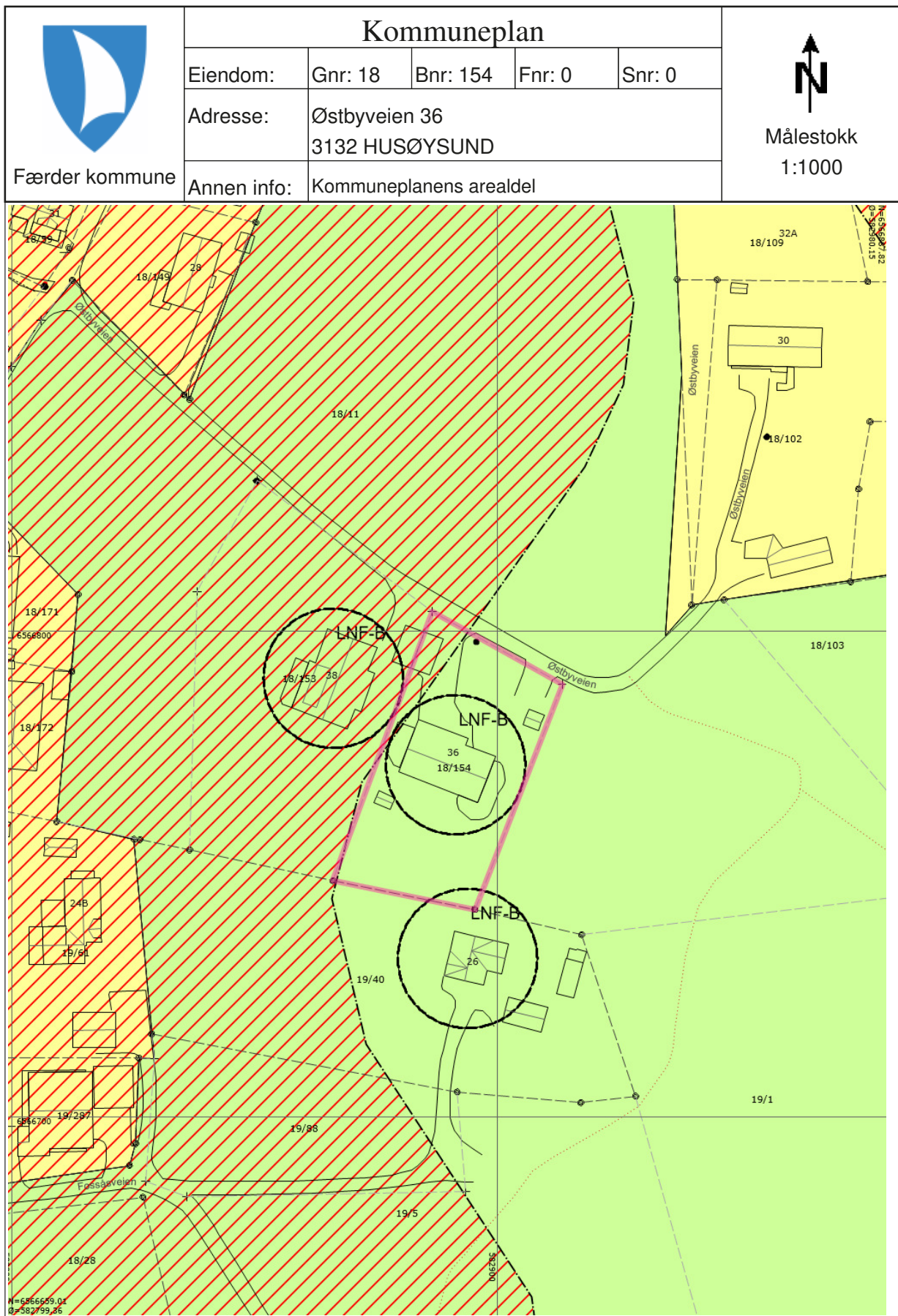
Document reference: 1312250047

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Britt Bjore	284e905577dc9dd5181ad 1cf0b830a5e00ec51cb	15.05.2025 20:03:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Tollefsen	68f537880499db65bfded 43d9d79911a1a46458b	15.05.2025 20:01:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1312250047

- 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://www.nets.eu/developer>



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Privatveg gatenavn .		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål		Grense for faresoner
	Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Høydekurve		

Nabolagsprofil

Østbyveien 36 - Nabolaget Føyenland - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Føyenland skole Linje 113A, N113	8 min 0.7 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	14 min 6.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	36 min

Skoler

Føyenland skole (1-7 kl.) 247 elever, 17 klasser	7 min 0.7 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 42 klasser	8 min 4.3 km
Borgheim ungdomsskole	8 min
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 23 klasser	12 min 6.1 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	8 min 4.3 km
Færder videregående skole 750 elever	11 min 5.5 km

«Veldig bra sted å bo. Kort vei til skog, badestrand og butikk. Har det vi trenger»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

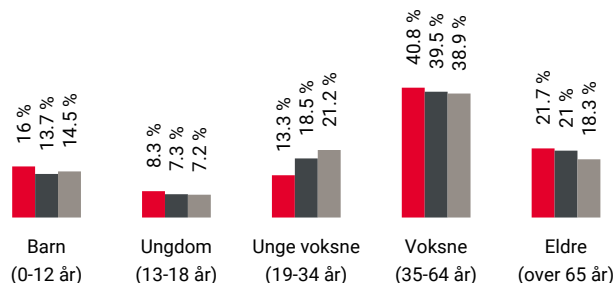
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Føyenland	1 381	603
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tillas naturbarnehage (1-5 år) 60 barn	7 min 0.7 km
Føyenland barnehage (1-5 år) 52 barn	10 min 0.8 km
Husøy Maritime Fus barnehage (1-5 år) 56 barn	22 min 2 km

Dagligvare

Spar Føyenland Post i butikk, PostNord	7 min 0.7 km
Kiwi Hjemseeng PostNord	6 min 3.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



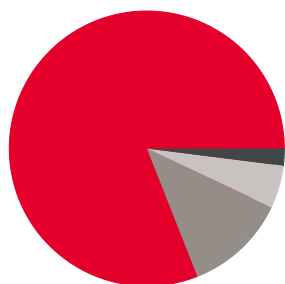
Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100

Sport

⚽	Føyenland skole - ballbinge	8 min	🚶
	Ballspill	0.7 km	
⚽	Fjærholmen - sandvolleyball	20 min	🚶
	Sandvolleyball	1.4 km	
🚴	ENERGY Fitness Borgheim	7 min	🚗
🚴	EVO Nøtterøy	9 min	🚗

Boligmasse



81% enebolig
2% rekkehus
12% blokk
5% annet

Varer/Tjenester



Bellevuesenteret

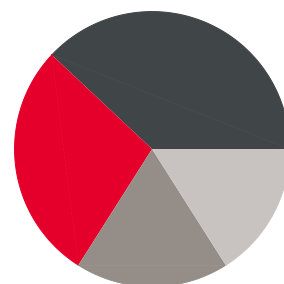
9 min 🚗



Apotek 1 Teie torg

8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
38% 6-12 år
18% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



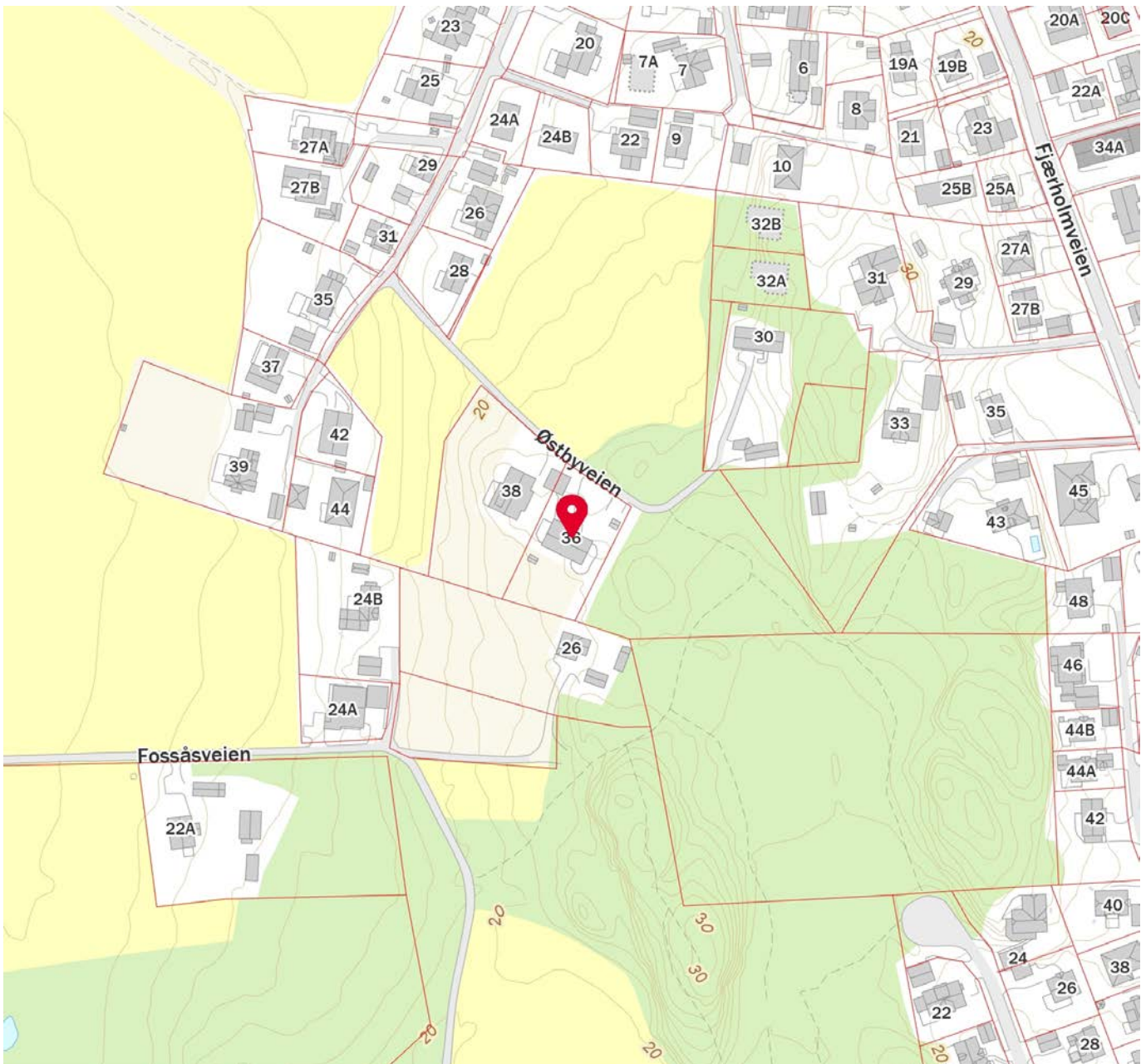
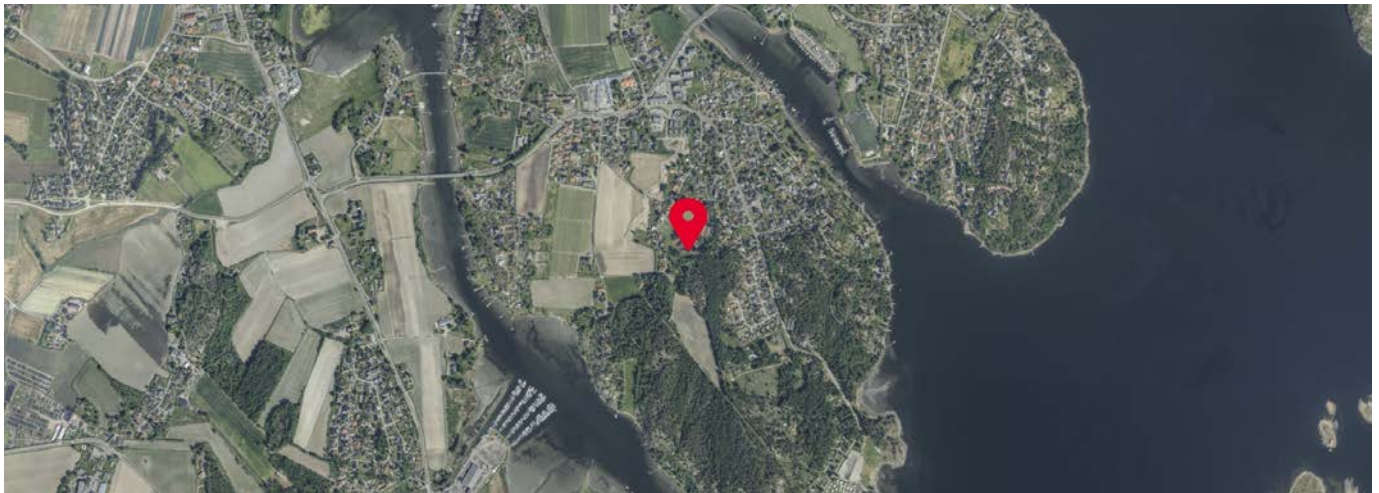
0%

44%

Føyenland
Tønsberg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Eiendomsmegler MNEF

André Norrøne Volla



Du finner meg hos: Aktiv Tønsberg

E-post: anv@aktiv.no

Telefon: 48 007 311

Eiendomsmegler MNEF er en beskyttet tittel som kun kan brukes av medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF). Som eiendomsmegler MNEF har jeg forpliktet meg til å følge NEFs megleretiske regler og holde en høy meglerfaglig standard – dét er et kvalitetsstempel.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er et landsomfattende profesjonsforbund for eiendomsmeglere MNEF. NEF jobber for en seriøs eiendomsbransje og en trygg bolighandel hvor forbrukerne blir ivaretatt av eiendomsmeglere som holder en høy meglerfaglig standard og har god yrkesetikk. Norges Eiendomsmeglerforbund stiller derfor strenge faglige krav til medlemmene sine.

Les mer om fordelene med MNEF på nef.no/mnef

Carl O. Geving
Administrerende direktør





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 kontraktssignering 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Østbyveien 36
3132 HUSØYSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: André Norrøne Volla

Telefon: 480 07 311
E-post: andre.norrone.volla@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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