



aktiv.

Berganveien 107, 3138 SKALLESTAD

**Vakker bolig med idyllisk hage,
flere uteplasser, uinnredet loft og
kjeller, dobbel garasje, solrikt og
sentralt!**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 900 000,-
Omkostn.: Kr 148 850,-
Total ink omk.: Kr 6 048 850,-
Selger: Benedikte Jacobs

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1932
BRA-i/BRA Total 259/351 kvm
Tomtstr.: 1416.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 31
Oppdragsnr.: 1312250061

Vakker bolig med idyllisk hage, flere uteplasser, uinnredet loft og kjeller, dobbel garasje, solrikt!

Vi har gleden av å presentere denne nydelige eneboligen på Skallestad.

Når du runder garasjen, åpenbarer det seg en hage med blomstrende klatreplanter og vakre trær. Villaen fra 1932 har en stor, overbygd uteplass bak garasjen, perfekt for sommerfester. Boligen er innredet med boligens byggeår i tankene. Store stuer og et koselig kjøkken, 4 soverom og gode lagringsmuligheter, gir rom for en barnefamilie eller deg som ønsker stor plass. Vakker vinterhage, idylliske uteplasser og trapp opp til et uinnredet loft gir mange muligheter. Store soverom, hvorav ett med stor balkong, og et helfliset bad med britisk-inspirerte detaljer finner man i 2.etasjen. Stor kjeller med boder og god takhøyde.

Hjertelig velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	99
Forenklet situasjonskart	102
Kommuneplan - kart	103
Reguleringsplan - kart	105
Tegning tilbygg	107
Tegninger garasje	108
Ferdigattest garasje	110
Ferdigattest rehabilitering av skorstein	112
Tinglyste dokumenter	114
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 259 m²

BRA - e: 84 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 351 m²

TBA: 7 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 74 m² Kjellergang, Toalettrom, Vaskekjeller, Kjellerstue, Bod 1, Bod 2, Bod 3

1. etasje

BRA-i: 92 m² Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, TV- stue, Spisestue, Kjøkken, Soverom, Gang, Bad/vaskerom.

BRA-b: 8 m² Innglasset veranda

2. etasje

BRA-i: 71 m² Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad

3. etasje

BRA-i: 22 m² Uinredet loftrom, Bod 1, Bod 2

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 m² Garasje

2. etasje

BRA-e: 14 m² Uinnredet loft

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 m² Innredet rom, Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Areal 1. etg.

Vindfang: 2,8 m²

Hall m/trapp: 9,7 m²

Toalettrom: 0,9 m²

TV-stue: 17,6 m²

Spisestue: 20,4 m²

Kjøkken: 15,7 m²

Soverom: 11,9 m²

Mellomgang: 2,4 m²

Bad/vaskerom: 3,9 m²

Innglasset veranda: 7,3 m²

Areal 2. etg.

Gang: 13 m²

Soverom 1: 15,5 m²

Soverom 2: 20,3 m²

Soverom 3: 9,1 m²

Bad: 9,4 m²

Areal kjeller

Kjellerstue: 19,3 m²

Toalettrom: 1,8 m²

Loftetasje.

Det er målt til takstoler.

Ved evt innredning av loft med isolering og bekledning vil takhøyden vil arealet bli lavere.

Loftetaschen eller kjellerstue er ikke godkjent for varig opphold da det ikke er godkjente rømningsveier og dagslysflater.

Deler av kjeller i tilbygg er ikke oppmålt da takhøyden var under 1,9 meter.

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er kun tegninger av 1. etg. datert 1978 i forbindelse med tilbygg. Tegninger stemmer med unntak av vegg mellom stue og spisestue, samt det er ikke tegnet inn innglasset veranda.

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

Ikke godkjent rømningsvei eller dagslysflate i kjellerstue.

Garasje:

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ingen dør inn til bod i bakkant av garasje. Trapp til loft er ikke tegnet inn.

Uthus:

Areal

Innredet rom: 16,4 m²

Bod: 5,6 m²

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1416.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, busker og hekk.

Beregnet areal og oppgitt areal avviker. Oppgitt areal er 2005 m². Eiendomsgrenser er mål med en nøyaktighet på 12.

Det er fradelt en tomt fra denne eiendommen. Denne har vært ute for salg og det må påregnes at det føres opp bolig på denne tomten.

Beliggenhet

Velkommen til Berganveien 107 – en attraktiv eiendom med flott beliggenhet på idylliske Skallestad i Færder kommune. Her bor du i et stille, veletablert og naturskjønt boligområde med kort vei til både sjøen, vakker natur og et rikt fritidstilbud – perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til servicetilbud og aktiviteter.

Skallestad er kjent for sin maritime sjarm og familievennlige atmosfære, og området byr på flere flotte badeplasser, svaberg og kyststier i umiddelbar nærhet. Med gang- og sykkelavstand til sjøen, har du enkel tilgang til skjærgården og gode muligheter for båtliv, bading og fisketurer. Det er også kort vei til idylliske turområder med merkede stier, skog og kulturlandskap – perfekt for både hverdagsturer og helgeutflukter.

Det er barnehage og skole i nærområdet, og til Teie sentrum er det kun ca. 5 minutters kjøretur. Her finner du dagligvarebutikker, apotek, lege, frisør, bakeri, spisesteder og andre nødvendige servicetilbud. Tønsberg sentrum nås på ca. 10–15 minutter med bil, hvor du finner et bredt utvalg av kulturtilbud, butikker, restauranter og byliv.

Området har også gode kollektivforbindelser med buss, og det er lett adkomst til hovedveinettet videre mot både Tønsberg, E18 og øvrige deler av Færder og Vestfold.

Berganveien 107 er et utmerket utgangspunkt for en rolig og behagelig hverdag med kort vei til det meste – enten du søker en bolig nær sjøen, ønsker nærhet til naturen eller verdsetter et familievennlig bomiljø med gode fasiliteter.

Velkommen til en eiendom med flott beliggenhet og mye å by på – både til hverdags og fritid!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Barnas Have (1-5 år) ca. 0.4 km

Hårkollen barnehage (1-5 år) ca. 0.7 km

Skoler

Oserød skole (1-7 kl.) ca. 1.2 km

Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 3.9 km

Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 7 km

Nøtterøy videregående skole ca. 3.9 km

Færder videregående skole ca. 7.2 km

Skolekrets

Oserød skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Skallestad (Linje 112, 113B, N113) 0.1 km

Tog: Tønsberg stasjon ca. 8.3 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 37 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig over to etasjer, samt loft og kjeller oppført i 1931. Tilbygget i 1977. Garasje bygget i 2008. Det ble utført oppgraderinger i boligen med nytt kjøkken i 2008, bad i 2. etg. fra ca. 2003, rehabilitert tak med ny takpapp og gjenbruk av skifertakstein i 2004, rehabilitert pipe med nytt stålrør og nye peiser, byttet ut enkelte vinduer i starten av 2000- tallet og ny innmat i sikringsskap i 2000.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på bad i 1. etasje som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takstein, nedløp/renner, enkelte vinduer, dører, kobberrør,

enkelte avløpsrør og drenering som bør skiftes ut i nærmeste fremtid. Ved rehabilitering av eldre hus vil det alltid være fare for å avdekke feil og skader. Denne faren øker i takt med alder. Boligen ellers gir et godt inntrykk i forhold til alder med noe renoveringsbehov.

Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklimate, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført

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

Taket er tekket med skifertakstein. I 2004 ble taktekkingen renoveret med ny takpapp og lekter. Samme skifertakstein ble rensert og lagt på nytt. Siden taket (taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og takvindu, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En

undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alderen på skifertaksteinen er nærmere 100 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Stedvis noe mosegrodd og vindskier har avflasket maling,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål og sink. Renner og nedløp på hovedtak mot nord skiftet samtidig som renovering av tak i 2004. På tilbygg fra 1977 og på balkong fra byggeår. Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Renner og nedløp til balkong fra byggeår bærer preg av alderslitasje. Det mangler bend i bunn av nedløp fra balkong og fra tak mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør monteres bend i bunn av nedløp der dette mangler, for å føre vann vekk fra grunnmur.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av reisverksplank fra byggeår, ikke isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Yttervegger på tilbygg av bindingsverk konstruksjon med 10 cm mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er avflassing av maling på kledningsbord på vestsiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Boligen er av en slik alder at det er påregnelig med omkledning og det anbefales da i samme omfang at boligen etterisoleres og tilordnes tilfredsstillende lufting.

Takkonstruksjon/Loft

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Undertak av trebord.

Adkomst via innvendig trapp. Det er noe spor etter tidligere fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det ble påvist fuktskjolder og stedvis misfarging på undertak. På befaringsdagen ble det ikke påvist noe unormalt med fukt.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres. Grunnet fuktskjolder og misfarging på undertak, bør konstruksjonen jevnlig observeres.

Vinduer

Boligen har malte trevinduer.

Vinduer med 2-lags isolerglass på bad i 1. etg. fra 1976, stuevinduer fra 1982, kjøkkenvindu fra 1999 og ellers fra rundt 2001.

Malte trevinduer fra byggeår i spisestue med enkle glass og varerammer. Blyglass i trappegang. Vinduer i kjeller, loft og innglasset balkong fra byggeår med enkle glass, utenom kjellerstuevinduet med 2-lags glass fra 2011 og Velux takvinduet fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer. TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. To av glassene i karnappvinduer er punkterte. Antydninger til punkterte glass i trappevinduet. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av trevinduet er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Utskifting av eldre vinduer med enkelglass, varevinduer, og punkterte vinduer lukker avvik.

Eldre vinduer bør skiftes ut med mer energi effektive vinduer/glass.

Dører

Malt hovedytterdør av tre med sidefelt av glass fra 1977. Malt kjellerdør og dør til mellomgang av tre fra 1977.

Malt balkongdør i tre med 2 dørblad og med enkelglass, trolig fra byggeår. Malt 2-fløyet terrassedør til innglasset balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør er vanskelig å åpne/lukke, værslitt og flere glass er knust. Det er utett mellom karm og dørblad til kjellerdør og dør til gang i 1. etg. Denne døren er også vanskelig å låse/lukke. Terrassedør til innglasset veranda har defekt lås.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av samtlige ytterdører nærmer seg. Balkongdør i 2. etg. skal skiftes til en brukt balkongdør av tre med 2-lags isolerglass fra 2003 en gang etter befarings.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 7,2 m² (3,86 x 1,86) med utgang fra soverom i 2. etg. Tettesjikt fra byggeår av sink. Stående spilerekkverk på 95 cm - 1 m.

Innglasset veranda på 7,3 m² med inngang fra inngang fra spisestue og utgang til hage via tretrapp. Innvendig malt trepanel på vegg, malt trepanel i tak og malt tregulv. Malte trevinduer og terrassedør med enkle glass. Balkongen er fundamentert på støpte søyler. Uisolert og åpent trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m etter dagens krav. Det er målt 1 m på langside, mens det går fra 95 cm til 1 m på kortsiden. Tettesjikt av sink er nesten 100 år og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Tettesjikt på balkong må forventes å skiftes.

Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp til inngangsparti med skiferstein i trinn. Sort smijernsrekkverk på 81 cm. Malt/behandlet tretrapp med stående spilerekkverk på hver side fra innglasset veranda.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av håndløper mot vegg.

Overflater

Gulver har malte tregulv. Beiset tregulv i stue og spisestue fra 1996. Vegger har malt trepanel, tapetserte overflater og malt glassfiberstrie.

Tak har malt trepanel og malte flater.

Det er utført noe overflateoppgradering i 2024:

I TV-stue er tak og vegger malt.

I spisestue er taket malt, og veggene tapetsert og malt.

På minste soverom er taket malt, og veggene tapetsert og malt.

To av soverommene med vegg til vegg tepper.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og

løse.

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk, noe overflate oppgraderinger er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er stedvis hakk, sprekker og sår/merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Radon

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

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

Vurdering av avvik:

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

aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører

Det er innvendige malte tredører. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

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

Dører er eldre og det er noe skjevheter i enkelte dørblad.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling. Det er flis på vegg og malt trepanel. Malt trepanel i innvendig tak.

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

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket, men badekaret må brukes med varsomhet for å unngå vannsprut mot treverk.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet på badet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er flatt og det ikke er synlig oppkant av membran ved dørterskel. Bom i en flis ved dør. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

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

Bad fungerer med dagens avvik da det blir dusjet i kabinett og badekar der avløpsvann føres direkte til sluk.

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget.

Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt. Det er viktig med forsiktig bruk å påse regelmessig rengjøring av sluk.

Det at det ikke er tilfredsstillende fall kan medføre fuktskade på utsiden av våtrommet

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig banemembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er krakelering og små hakk i servanten.

Konsekvens/tiltak

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2008 med profilerte fronter og heltre benkeplate med oppvaskkum i porselen. Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr, micro, platetopp, kjøleskap. Opplegg til oppvaskmaskin. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist sprekke i platetopp.

Fuktsveller på innredning ved platetopp og i underkant av vaskekum.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Det er malt trepanel på vegger og innvendig tak. Malt tregulv.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil og vegghengt toalett.

Det er avtrekksvifte i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. • Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrekksviften fungerer, men har høy lyd ved bruk. Deler av taklister mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det anbefales å skifte ut eksisterende avtrekksvifte med en nyere og mer stillegående modell, for å bedre komfort og redusere støy ved bruk.

Det anbefales å montere taklister for å gi et mer fullført og estetisk uttrykk i rommet.

KJELLER > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon. Det er malte betongvegger, malt tregulv og malt tak.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Det er friskluftsventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Friskluftsventil i vegg er gjenmalt og er vanskelig å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom

Vannledninger

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system fra forskjellige aldere.

Enkelte kobberrør til kjøkken fra 2008, til bad i 1. etg fra 1976, plastrør til bad i 2. etg. fra 2003.

Stoppekran plassert i kjeller. Rørfordelingsskap til bad i 2. etg. plassert i gang i 2. etg. med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Deler av vannledninger i boligen har passert halvparten av forventet brukstid.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er merket med nummer, men det finnes ingen kursfortegnelse.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast fra forskjellig alder.

Eldre støpejern i kjellergulv i rom med varmtvannsbereder. Avløp fra 1977 til bad i 1. etg. 2003 til bad i 2. etg.

Stakeluke plassert i kjeller

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Deler av avløpsledninger i boligen har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er ikke montert friskluftsventiler på to av soverommene og i innglasset veranda.

Konsekvens/tiltak

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

Varmesentral

Montert luft til luft varmepumpe i spisestue fra 2009.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Ukjent/udokumentert når det var sist service på varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Fuktsikring og drenering

Nedgravde drensssystemer er ikke synlige, men ut i fra tidligere eiers opplysninger er det lagt ny drenering mot øst og deler av nordside i ca. 1998. Dreneringen er av platon utvendig fuktsikring og perforerte drencrør i plast. Taknedløp ved tilbygg og mot nordøst er ført til oppstikkende drencrør.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

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

Det er tegn i kjeller at dreneringen har begrenset effekt. Dreneringen er avsluttet ved kjellervindu på nordside.

Ikke synlig platon mot tilbygg, men ifølge tidligere eier ble det drenert med perforerte drencrør i plast ved tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Det bør etableres ny grunnmursplast og drencledninger mot sør, vest og nordside av boligen

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong med sparestein. Lecablokker til tilbygg. Utvendig pusset.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er en sprekk over kjellerstuevindu. Stedvise riss/løs puss innvendig og utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres. Sprekker/riss og løs puss må tettes/utbedres og observeres over tid.

Terrengforhold

Boligen ligger skrått terreng med fjell mot øst, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Alt takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drencrør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.

Vurdering av avvik:

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

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er

tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer. Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.

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

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vannledninger fra bolig og ut til offentlig ble fornyet i 2007 ifølge tidligere eier.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent alder på avløpsledninger inn i bolig.

Konsekvens/tiltak

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

Merknad fra kommunen: Eiendommen vil få pålegg om separering av avløp i nær fremtid

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med bærende undergulv av gulvbord, etter byggemåte trolig isolert med stubbeloftsfyll av leire.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

22 mm innenfor 2 m på kjøkken.

15 mm gjennom hele, og 10 mm innenfor 2 m i stue.

24 mm gjennom hele, og 17 mm innenfor 2 m i soverom 1.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.

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

Konsekvens/tiltak

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

Rom Under Terreng

Gulv i kjeller av betong, yttervegger av betong og lecablokker. Parkett på gulv i

kjellestue og malte panelplater på vegg. Malt trepanel i boder. Fuktmåling er foretatt i bunnsvill i innforet vegg i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Ved befaring var det regnvær utvendig og der rant vann langs fjell i tilbygget.

Fukt har trukket opp i trepanel i bod som har ført til råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering. Kostnadsestimat er fordelt på punkt med drenering. Fuktskadet trepanel må skiftes ut.

Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk til 2. etg. og til loft, men mangler rekkverk til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk i kjellertrapp.

Rekkverk i trapp til 2. etg. har rekkverkshøyde på 84 cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad i tilbygg fra 1977 inneholder servant, speil, dusjhjørne med forheng, opplegg til vaskemaskin og veggmontert panelovn.

Det er linoleumsbelegg på gulv med oppkant, våtromsplater på vegg og folieduk i tak. Avtrekksvifte i vegg og tilluftspalte over dørblad.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

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

Badet er slitt. Det er fuktsveller i underkant av våtromsplater, hull i takfolie og hull i vegg bak vaskemaskin.

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 at det installeres dusjkabinett. Det er viktig med forsiktig bruk å påse regelmessig rengjøring av sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

Ny innmat i sikringsskap i år 2000. Sikringsskap er plassert i gang i 2. etg.

Hovedsikring på 63 amp. automatsikringer med 15 kurser og jordfeilbrytere.

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.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ny innmat i sikringsskap datert 09.06.2000 ifølge innholdsfortegnelse og bekreftelse av tidligere eier. Ukjent når anlegget ble fullstendig utskiftet fra inntakssikring og videre.

Spørsmål til eier

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

Nei Montering av spotter i tak på kjøkken er gjort av ufaglært ifølge opplysninger fra tidligere 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

Det er fremvist samsvarserklæringer på elektriske arbeider som garasje fra 2008 og diverse arbeider i bolig.

Ikke fremvist samsvarserklæringer på elektriske arbeider utført før dette.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

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 Grunnet at det er observert strømførende løse ledere som stikker ut av koblingsboks i kjeller, løs stikkontakt i stue, noe ufaglært arbeid med spotter på kjøkken, defekte lys i underkant av overskap på kjøkken, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen

tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov. 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.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 26.06.2025 av Olav R. Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært - Installasjon av lamper og ny varmtvannsbereder. Arbeid utført av Nøtterøy elektriske og Færder elektro.

Lagt vegg til vegg teppe på begge soverommene i 2.etasje. Malt og tapetsert tak og vegger i begge stuen i 1. etasje og et barnerom i 2.etasje.

Innhold

Boligen går over 2 etasjer og har loft og kjeller.

I 1. etg har man Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, TV- stue, Spisestue, Kjøkken, Soverom, Gang, Bad/vaskerom

2. etg: Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad

Loft: Uinredet loftrom, Bod 1, Bod 2

Kjeller: Kjellergang, Toalettrom, Vaskekjeller, Kjellerstue, Bod 1, Bod 2, Bod 3

På eiendommen har man også garasje og uthus.

Standard

Vi har gleden av å presentere denne nydelige eneboligen på Skallestad – Berganveien 107. Det er som å gå inn i en egen hemmelig hage idet du runder hjørnet på garasjen. Det blomstrer i alle retninger med klatreplanter, blomsterbed og vakre trær. Innen i denne sjarmerende idyllen finner du bolighuset – en villa fra 1932.

I bakkant av den doble garasjen er det bygget en stor uteplass under tak. Her kan man virkelig dekke på til langbord og fest, eller innrede med flere sittegrupper – slik som nå. Denne plassen gir en forlengelse av sesongene og skjermer for en regnværsdag på sommerstid.

Inngangspartiet til huset har klatreplanter som rammer inn trappen. Innenfor døren er det en liten gang med sittebenk og garderobeoppheng. Videre inn kommer man til en større gang med praktiske kott under trappen sammen en nedgang til kjelleren (enklere adkomst utenfra). Innerst i gangen finner man et koselig lite gjestettoalett. Det gjøres oppmerksom på at veggen bak speilet ikke er pen. Selger tar med speilet ved salg. Inn til høyre i gangen kommer man til kjøkkenet. Et flott kjøkken med profilerte fronter – akkurat slik det bør være i et gammelt hus. Det er godt med både skap- og benkeplass og et lite spisebord ved vinduet.

De to stuen er avdelt med en flott gammel skyvedør. Store vinduer og peisovn i den ene stuen. De er i dag innredet med spisestue og sofagruppe, og variasjonen med hva

man putter hvor er opp til deg selv. Gulvene er slipt og malt, det er malte slette flater på vegg og i tak hvor man også har flotte rosetter til lampene.

Om du vil finne fullstendig ro, går du og setter deg i vinterhagen. De vakre vinduene som går rundt hele det lille rommet, solen som faller inn gjennom de gamle glassene... det må oppleves! Utgangsdøren leder til trappen til hagen på baksiden av boligen.

I første etasje er det også ett soverom med tilknytning til bad/vaskerom. Soverommet er perfekt til et gjesterom eller kontor også. Dersom du ikke trenger 4 soverom i huset er jo dette en ypperlig lekestue/tv-stue. God plass til dobbeltseng og garderobe slik det står i dag. Badet er lite, men akkurat plass til dusjhjørne og servant i tillegg til vaskemaskin. En liten gang med direkte utgang til hagen kan benyttes til å utvide badet ved oppussing. I dag er det ekstra hylle-/skapsplass til lagring.

Trappen opp til 2.etg buer seg vakkert med sitt gamle gelender og trinn. 2. etasjen har full takhøyde og rommer bl.a 3 soverom. 2 av rommene er meget store og har dobbeltseng, garderobe og plass til både garderobeplass og likevel gulvplass. Soverommet innerst til venstre har også utgang til en stor balkong. Her har man morgensolen og kan f.eks nyte frokosten her en varm sommerdag. Badet i 2.etg er helfliset og innredet med armaturer og porselen som matcher huset. Med britisk stil har moderne toalett, badekar og servant fått gammeldags utførelse. Legg merke til f.eks håndtaket til spyleren på toalettet. Her er alt gjort med tanke på en gjennomgående stil. Store vinduer slipper inn rikelig med lys. I gangen i denne etasjen er det flere innebygde garderobeløsninger som kommer godt med.

Trappen strekker seg også videre opp til loftet. Dette er uinnredet, men kanskje man kan finne på noe gøy med dette arealet? Det er i hvert fall god plass til lagring. Kjelleren har inngang både utenfra og fra en smal trapp under trappen inne i huset. Det er et stort rom som er innredet til en stue. Dette er ikke byggemeldt og må anses som lagerrom. Ellers er det svært godt med lagringsplass i hele kjelleren. En stor flott matbod med hyller kommer godt med. Uthuset er med på å ramme inn hagen og uteplassene. Det er hovedsakelig brukt som lager i dag, men hva med et lite hobbyrom eller en kontorplass? Drivhuset er perfekt for deg med grønne fingre.

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.

Parkering

Parkering i garasje og ellers på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Landkreditt og Storebrand

Diverse

Følgende medfølger ikke:

Lamper, utemøbler og vaskemaskin.

Robotklipper medfølger, men eier kjenner ikke til tilstanden på denne.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrte varmekabler på bad i 2. etg.

Veggmontert panelovner.

Det ble utført tilsyn på fyringsanlegget den 17/01-2023. Det ble avdekket avvik: ildfast hvelv plate i brennkammer i ildsted er defekt. Dette har eier ordnet.

Det ble utført feiing 17/1-2023.

Energikarakter

G

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 5 900 000

Kommunale avgifter

Kr 20 692

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer; vann, avløp. renovasjon helårs og feiing.

Formuesverdi primær

Kr 1 557 922

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 231 688

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

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 40, bruksnummer 31 i Færder kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3911/40/31:

04.03.1976 - Dokumentnr: 1418 - Erklæring/avtale

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1931 - Dokumentnr: 900017 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3911 Gnr:40 Bnr:5

01.01.2018 - Dokumentnr: 94509 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0722 Gnr:40 Bnr:31

01.01.2020 - Dokumentnr: 1030656 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0729 Gnr:40 Bnr:31

01.02.2022 - Dokumentnr: 121302 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3811 Gnr:40 Bnr:74

Elektronisk innsendt

02.02.2022 - Dokumentnr: 128300 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3911 Gnr:40 Bnr:201

Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 473885 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3811 Gnr:40 Bnr:31

27.01.1931 - Dokumentnr: 900451 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:40 Bnr:5

Diverse påtegning

Vedkommer ikke gnr. 40, bnr. 47

18.09.2020 - Dokumentnr: 3044546 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:46 Bnr:70

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:46 Bnr:395

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:46 Bnr:396

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:46 Bnr:397

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:46 Bnr:398

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2020 - Dokumentnr: 3044558 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:46 Bnr:70

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:46 Bnr:395

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:46 Bnr:396

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:46 Bnr:397

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:46 Bnr:398

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen vedr. hovedhuset, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av skorstein datert 25/2-2007.

Det foreligger ferdigattest på riving av eksisterende garasje og oppføring av ny garasje , samt overbygget uteplass datert 7/5-2007

Det foreligger byggetegninger i kommunens arkiver på ny dobbelt garasje og overbygget uteplass datert 17/10-2006.

Det foreligger byggetegninger på utvidelse av eksisterende bolig datert 5/5-1978

Ref avsnitt om byggemåte er ikke tegninger i tråd med dagens bruk, og dette er ikke byggemeldt. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for bruksendring og sende nye tegninger til kommunen.

Boligens fasade må anses som bevaringsverdig.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Det er registrert slamavskiller på eiendommen, men det er ikke kommunal slamtømming.

Kommunen informerer om at det vil komme pålegg om separering/ utbedring av avløp. Det går kommunale ledninger over eiendommen.

Iflg 18.09.2020 - Dokumentnr: 3044546 - Bestemmelse om veg er det tinglyst veirett for gbnr. 40/74 og 40/31. Veiretten gjelder privat vei ihht kart vedlagt i salgsoppgaven. Rettighetshaver er ansvarlig for nødvendig drift- og vedlikehold av vei i takst med drift- og vedlikehold av Skallestadveien.

Eiendommen er tilknyttet kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan vedtatt 06.09.2023 for Boligbebyggelse - Nåværende

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til i Kommuneplanens arealdel (6.9.2023):

Boligbebyggelse - Nåværende

byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Ras- og skredfare

Status reguleringsplan

Eiendommen ligger i regulert område som er regulert til Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse og veg

Navn på plan: 283 - Rv. 309/Skallestadveien - Rv. 309/Ulvøveien

GJELDENE REGULERING

Eiendommen ligger i et regulert område:

3911 283 Rv 309/Skallestadveien-Rv309/Ulvøveien (11.6.2003) Bevaring kulturmiljø
158.33m²

3911 283 Rv 309/Skallestadveien-Rv309/Ulvøveien (11.6.2003)

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse 1407.15m²

3911 283 Rv 309/Skallestadveien-Rv309/Ulvøveien (11.6.2003) Gul sone iht. T-1442
590.32m² - gjelder støy.

Kommentar fra kommunen:

Detaljregulering nr. 2016006 Løkkeåsveien 20 og 22A-D ligger like nordøst for eiendommen. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fortau langs Løkkeåsveien samt endre arealformålet i reguleringsplanen slik at det samsvarer med dagens bruk.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

5 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

147 500 (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))

148 850 (Omkostninger totalt)
164 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
167 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 048 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 064 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 067 550 (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 148 850

Betalingsbetingelser

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

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

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9000,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Ansvarlig megler bistås av

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

25.07.2025





Her kan man nyte roen.







Kjøkkenet har plass til koselig spisekrok















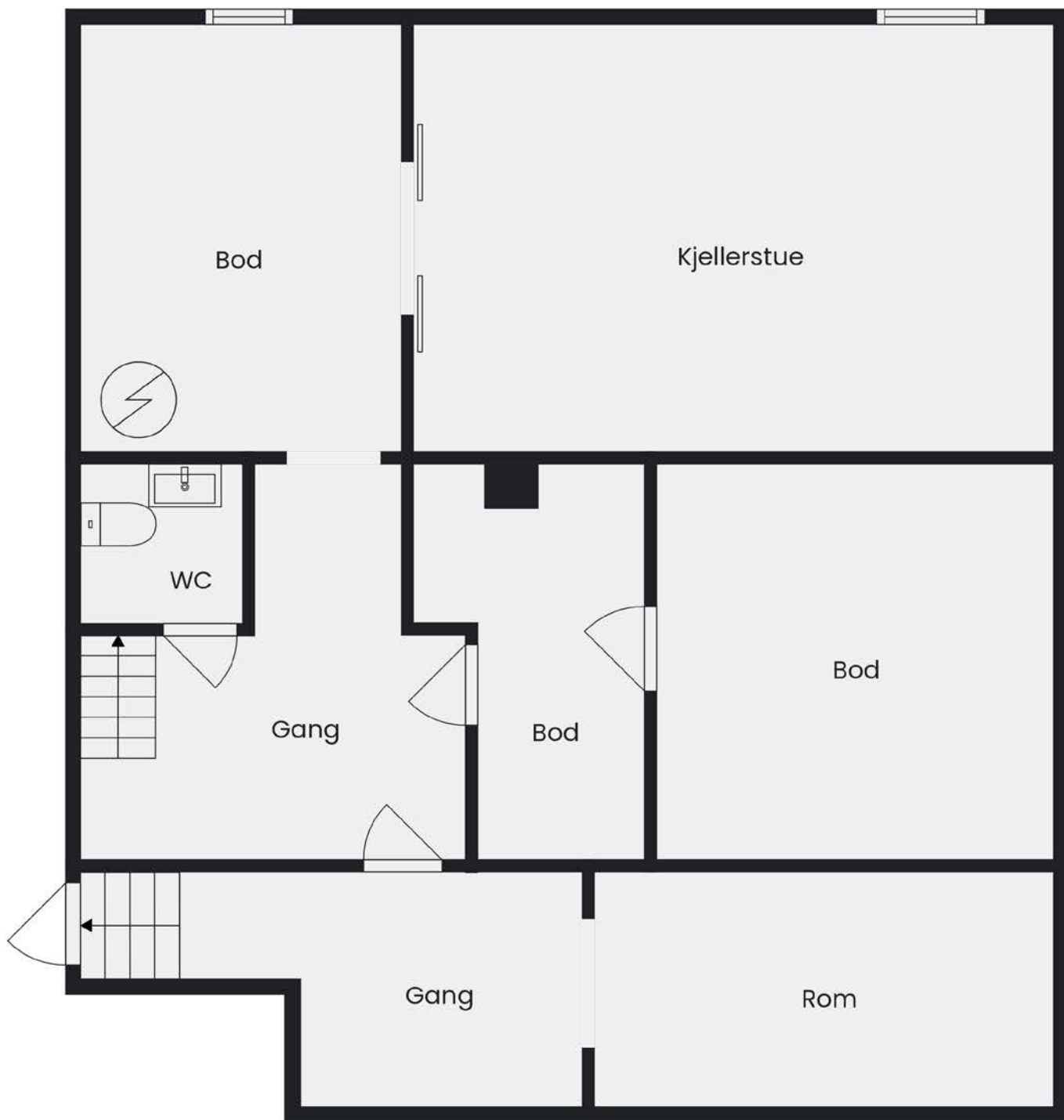


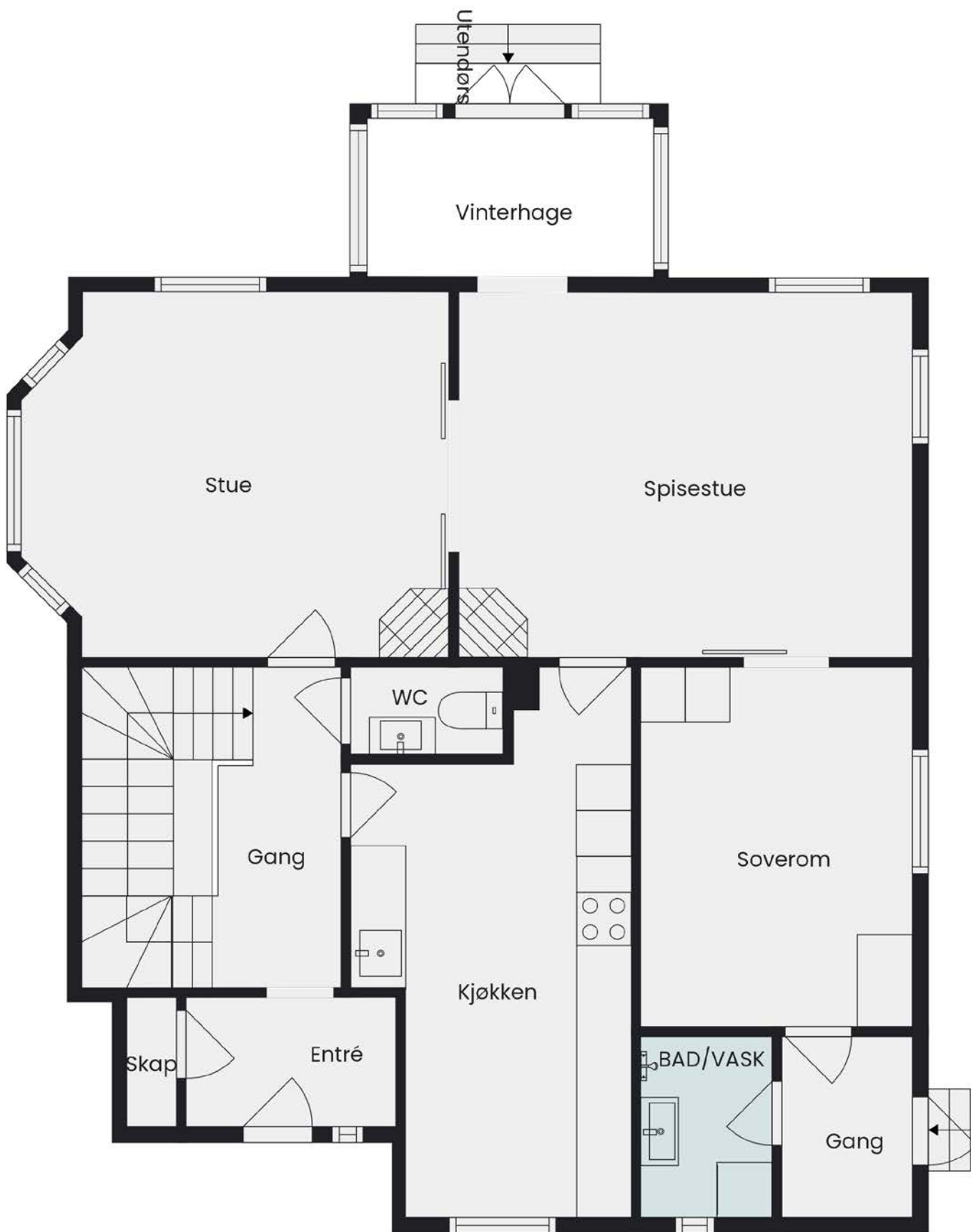


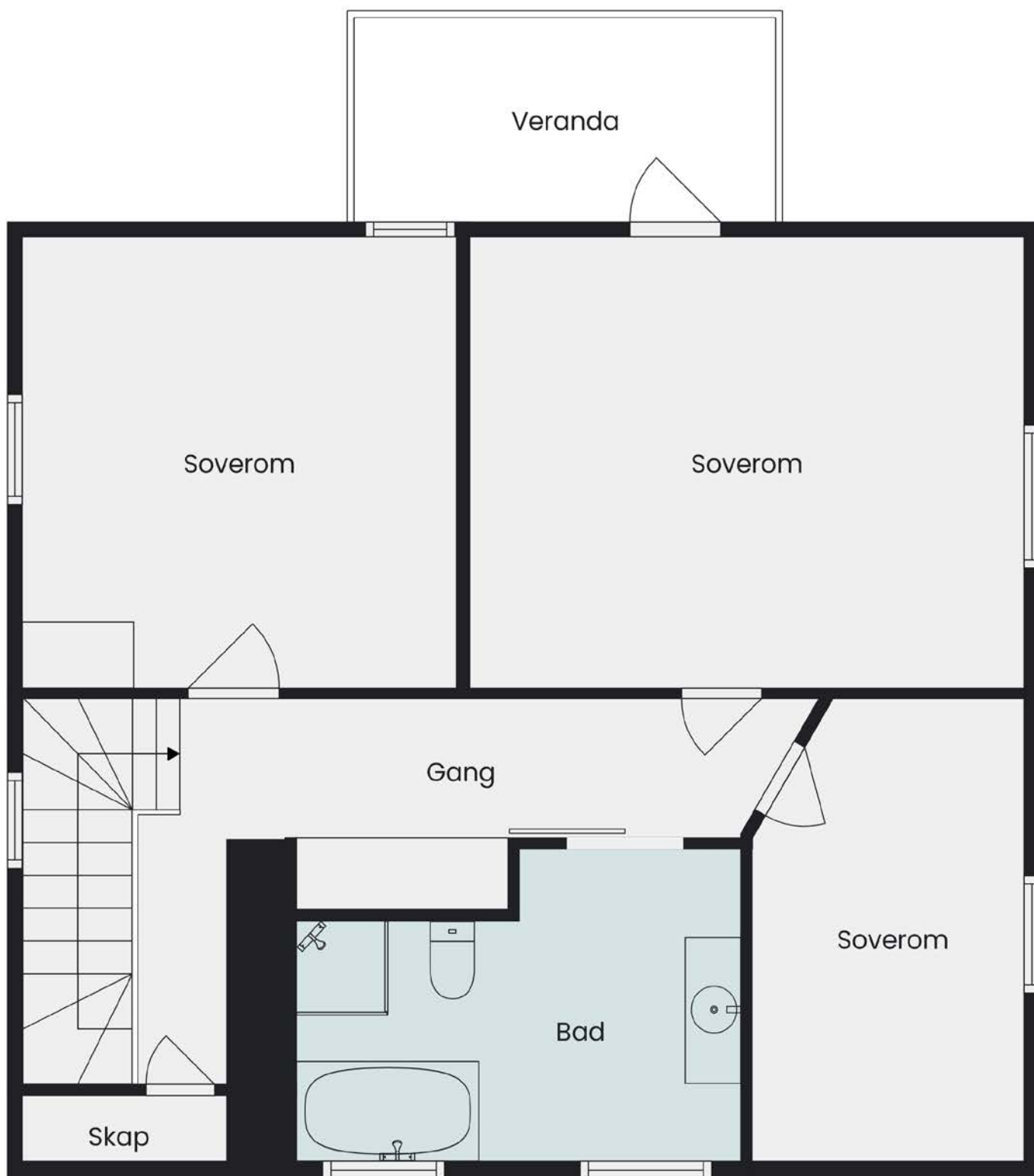


























Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Berganveien 107, 3138 SKALLESTAD



FÆRDER kommune



gnr. 40, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 351 m² BRA-i: 259 m²



Befaringsdato: 25.06.2025

Rapportdato: 24.07.2025

Oppdragsnr.: 21248-1610

Referansenummer: KQ5523

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



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

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsententer]
Gj. Hønefoss | Vestfold | Inn
"De eiendomsaktive"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to etasjer, samt loft og kjeller oppført i 1931. Tilbygget i 1977. Garasje bygget i 2008.

Det ble utført oppgraderinger i boligen med nytt kjøkken i 2008, bad i 2. etg. fra ca. 2003, rehabilitert tak med ny takpapp og gjenbruk av skifertakstein i 2004, rehabilitert pipe med nytt stålrør og nye peiser, byttet ut enkelte vinduer i starten av 2000-tallet og ny innmat i sikringsskap i 2000.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på bad i 1. etasje som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takstein, nedløp/renner, enkelte vinduer, dører, kobberrør, enkelte avløpsrør og drenering som bør skiftes ut i nærmeste fremtid.

Ved rehabilitering av eldre hus vil det alltid være fare for å avdekke feil og skader. Denne faren øker i takt med alder. Boligen ellers gir et godt inntrykk i forhold til alder med noe renoveringsbehov.

Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til innelima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1931

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med skifertakstein. I 2004 ble taktekingen renoveret med ny takpapp og lekter. Samme skifertakstein ble renset og lagt på nytt.

Renner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål og sink.

Renner og nedløp på hovedtak mot nord skiftet samtidig som renovering av tak i 2004. På tilbygg fra 1977 og på balkong fra byggeår.

Yttervegger over grunnmur av reisverksplank fra byggeår, ikke isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Yttervegger på tilbygg av bindingsverk konstruksjon med 10 cm mineralull.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Undertak av trebord.

Adkomst via innvendig trapp.

Det er noe spor etter tidligere fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Boligen har malte trevinduer.

Vinduer med 2-lags isolerglass på bad i 1. etg. fra 1976, stuevinduer fra 1982, kjøkkenvindu fra 1999 og ellers fra rundt 2001.

Malte trevinduer fra byggeår i spisestue med enkle glass og varerammer. Blyglass i trappegang.

Vinduer i kjeller, loft og innglasset balkong fra byggeår med enkle glass, utenom kjellerstuevindu med 2-lags glass fra 2011 og Velux takvindu fra 2004.

Malt hovedytterdør av tre med sidefelt av glass fra 1977.

Malt kjellerdør og dør til mellomgang av tre fra 1977.

Malt balkongdør i tre med 2 dørblad og med enkelglass, trolig fra byggeår.

Malt 2-fløyet terrassedør til innglasset balkong.

Balkong på 7,2 m² (3,86 x 1,86) med utgang fra soverom i 2. etg.

Tettesjikt fra byggeår av sink.

Stående spilerekkverk på 95 cm - 1 m.

Innglasset veranda på 7,3 m² med inngang fra inngang fra spisestue og utgang til hage via tretrapp.

Innvendig malt trepanel på vegg, malt trepanel i tak og malt tregulv.

Malte trevinduer og terrassedør med enkle glass.

Balkongen er fundamentert på støpte søyler. Uisolert og åpent trebjelkelag.

Utvendig betongtrapp til inngangsparti med skiferstein i trinn.

Sort smijernsrekkeverk på 81 cm.

Malt/behandlet tretrapp med stående spilerekkverk på hver side fra innglasset veranda.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har malte tregulv. Beiset tregulv i stue og spisestue fra 1996.

Vegger har malt trepanel, tapetserte overflater og malt glassfiberstri.

Tak har malt trepanel og malte flater.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med bærende undergulv av gulvbord, etter byggemåte trolig isolert med stubbeloftsfyll av leire.

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

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon. Det er peis i tv-stue fra 1997, peisovninnsats av støpejern. Peisovn i spisestue fra ca. 2004.

Fliser på gulv i front av ovner.

Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag. Pipe er rehabilitert med stålrør i ca. 2004.

Feierluke på loft og sotluke i kjeller.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålblader over tak.

Det ble utført tilsyn av feier i 2023. Avvik ble utbedret av tidligere eier.

Gulv i kjeller av betong, yttervegger av betong og lecablokker.

Parkett på gulv i kjellestue og malte panelplater på vegg. Malt trepanel i boder.

Fuktmåling er foretatt i bunnsvill i innforet vegg i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt.

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk til 2. etg. og til loft, men mangler rekkverk til kjeller.

Det er innvendige malte tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i tilbygg fra 1977 inneholder servant, speil, dusjhjørne med forheng, opplegg til vaskemaskin og veggmontert panelovn.

Det er linoleumsbelegg på gulv med oppkant, våtromsplater på vegg

Beskrivelse av eiendommen

og folieduk i tak.

Avtrekksvifte i vegg og tilluftspalte over dørbblad.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Det er foretatt fuktmåling fra eksisterende hull i vegg bak vaskemaskin og i område rundt sluk fra underliggende rom under bad uten å påvise unormale forhold.

Flislagt bad med gulvvarme fra 2003 ifølge opplysninger fra tidligere eier.

Det er flis på vegg og malt trepanel. Malt trepanel i innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet på badet er tilnærmet flatt.

Det er plastsluk og synlig banemembran med ukjent/udokumentert utførelse.

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

Det er elektrisk avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test.

Hulltaking er foretatt fra skap i gang uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2008 med profilerte fronter og heltre benkeplate med oppvaskkum i porselen.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr, micro, platetopp, kjøleskap. Opplegg til oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er malte betongvegger, malt tregulv og malt tak.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.

Det er friskluftsventil i vegg.

Det er malt trepanel på vegger og innvendig tak. Malt tregulv.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil og vegghengt toalett.

Det er avtrekksvifte i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system fra forskjellige aldre.

Enkelte kobberrør til kjøkken fra 2008, til bad i 1. etg fra 1976, plastrør til bad i 2. etg. fra 2003.

Stoppekran plassert i kjeller.

Rørfordelingsskap til bad i 2. etg. plassert i gang i 2. etg. med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.

Innvendig avløp er av plast fra forskjellig alder.

Eldre støpejern i kjellergulv i rom med varmtvannsbereder. Avløp fra 1977 til bad i 1. etg. 2003 til bad i 2. etg.

Stakeluke plassert i kjeller

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

Montert luft til luft varmepumpe i spiseetue fra 2009.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrte varmekabler på bad i 2. etg.

Veggmontert panelovner.

Peis i tv-stue og spiseetue.

Varmepumpe i spiseetue.

Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2024, plassert i vaskekjeller.

Ny innmat i sikringsskap i år 2000. Sikringsskap er plassert i gang i 2. etg.

Hovedsikring på 63 amp. automatsikringer med 15 kurser og jordfeilbrytere.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i kjeller og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser. Nedgravde drencsystemer er ikke synlige, men ut i fra tidligere eiers opplysninger er det lagt ny drenering mot øst og deler av nordside i ca. 1998.

Dreneringen er av platon utvendig fuksikring og perforerte drencrør i plast.

Taknedløp ved tilbygg og mot nordøst er ført til oppstikkende drencrør.

Grunnmur oppført av betong med sparestein. Lecablokker til tilbygg. Utvendig pusset.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle

Boligen ligger skrått terreng med fjell mot øst, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Alt takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drencrør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.

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

Vannledninger fra bolig og ut til offentlig ble fornyet i 2007 ifølge tidligere eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er kun tegninger av 1. etg. datert 1978 i forbindelse med tilbygg. Tegninger stemmer med unntak av vegg mellom stue og spiseetue, samt det er ikke tegnet inn innglasset veranda.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

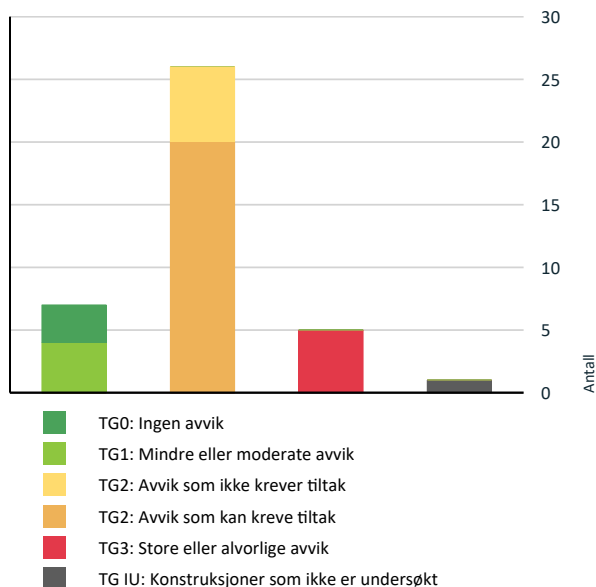
Det er ingen dør inn til bod i bakkant av garasje. Trapp til loft er ikke tegnet inn.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

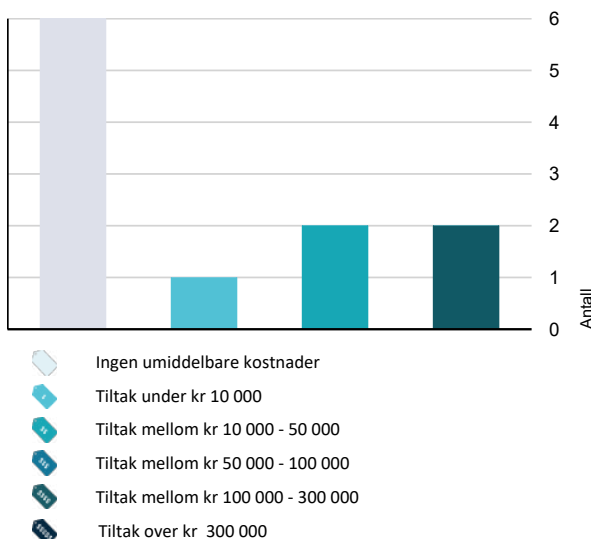
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen siden 2024. 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

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1931

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

1977	Tilbygg	Tilbygget del med vindfang, deler av kjøkken, bad og mellomgang i 1. etg.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skifertakstein. I 2004 ble taktekkingen renoveret med ny takpapp og lekter. Samme skifertakstein ble renset og lagt på nytt.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alderen på skifertaksteinen er nærmere 100 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Stedvis noe mosegrodd og vindskier har avflasket maling,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål og sink.

Renner og nedløp på hovedtak mot nord skiftet samtidig som renovering av tak i 2004. På tilbygg fra 1977 og på balkong fra byggeår. Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Renner og nedløp til balkong fra byggeår bærer preg av aldersslitasje.
Det mangler bend i bunn av nedløp fra balkong og fra tak mot nord.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres bend i bunn av nedløp der dette mangler, for å føre vann vekk fra grunnmur.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av reisverksplank fra byggeår, ikke isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.
Yttervegger på tilbygg av bindingsverk konstruksjon med 10 cm mineralull.

Vurdering av avvik:

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

Det er avflassing av maling på kledningsbord på vestsiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Boligen er av en slik alder at det er påregnelig med omkledding og det anbefales da i samme omfang at boligen etterisoleres og tilordner tilfredsstillende lufting.



Kledningsbord mot vest bærer preg av slitasje.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Undertak av trebord.

Adkomst via innvendig trapp.

Det er noe spor etter tidligere fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det ble påvist fuktskjolder og stedvis misfarging på undertak. På befaringsdagen ble det ikke påvist noe unormalt med fukt.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Grunnet fuktskjolder og misfarging på undertak, bør konstruksjonen jevnlig observeres.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer.

Vinduer med 2-lags isolerglass på bad i 1. etg. fra 1976, stuevinduer fra 1982, kjøkkenvindu fra 1999 og ellers fra rundt 2001.

Malte trevinduer fra byggeår i spisestue med enkle glass og varerammer. Blyglass i trappegang.

Vinduer i kjeller, loft og innglasset balkong fra byggeår med enkle glass, utenom kjellerstuevindu med 2-lags glass fra 2011 og Velux takvindu fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

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

To av glassene i karnappvinduer er punkterte. Antydninger til punkterte glass i trappevindu.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av eldre vinduer med enkelglass, varevinduer, og punkterte vinduer lukker avvik.

Eldre vinduer bør skiftes ut med mer energi effektive vinduer/glass.

TG 2 Dører

Malt hovedytterdør av tre med sidefelt av glass fra 1977.

Malt kjellerdør og dør til mellomgang av tre fra 1977.

Malt balkongdør i tre med 2 dørblad og med enkelglass, trolig fra byggeår.

Malt 2-fløyet terrassedør til innglasset balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør er vanskelig å åpne/lukke, værslitt og flere glass er knust.

Det er utett mellom karm og dørblad til kjellerdør og dør til gang i 1. etg. Denne døren er også vanskelig å låse/lukke.

Terrassedør til innglasset veranda har defekt lås.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av samtlige ytterdører nærmer seg.

Balkongdør i 2. etg. skal skiftes til en brukt balkongdør av tre med 2-lags isolerglass fra 2003 en gang etter befaringsdato.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkong på 7,2 m² (3,86 x 1,86) med utgang fra soverom i 2. etg. Tettesjikt fra byggeår av sink.
Stående spilerekkverk på 95 cm - 1 m.

Innglasset veranda på 7,3 m² med inngang fra inngang fra spisestue og utgang til hage via tretrapp.
Innvendig malt trepanel på vegg, malt trepanel i tak og malt tregulv.
Malte trevinduer og terrassedør med enkle glass.
Balkongen er fundamentert på støpte søyler. Uisolert og åpent trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m etter dagens krav. Det er målt 1 m på langside, mens det går fra 95 cm til 1 m på kortsiden.
Tettesjikt av sink er nesten 100 år og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tettesjikt på balkong må forventes å skiftes.

1 TG 2 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp til inngangsparti med skiferstein i trinn.
Sort smijernsrekkeverk på 81 cm.

Malt/behandlet tretrapp med stående spilerekkverk på hver side fra innglasset veranda.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper mot vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om utbedring av håndløper mot vegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulver har malte tregulv. Beiset tregulv i stue og spisestue fra 1996.
Vegger har malt trepanel, tapetserte overflater og malt glassfiberstrie.
Tak har malt trepanel og malte flater.

Det er utført noe overflateoppgradering i 2024:

I TV-stue er tak og vegger malt.

I spisestue er taket malt, og veggene tapetsert og malt.

På minste soverom er taket malt, og veggene tapetsert og malt.

To av soverommene med vegg til vegg tepper.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk, noe overflate oppgraderinger er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis hakk, sprekker og sår/merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Stuetak.



På soverom 1.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med bærende undergulv av gulvbord, etter byggemåte trolig isolert med stubbeloftsfyll av leire.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

22 mm innenfor 2 m på kjøkken.

15 mm gjennom hele, og 10 mm innenfor 2 m i stue.

24 mm gjennom hele, og 17 mm innenfor 2 m i soverom 1.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.

Normal tid for reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er peis i tv-stue fra 1997, peisovninnsats av støpejern. Peisovn i spisestue fra ca. 2004.

Fliser på gulv i front av ovner.

Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag. Pipe er rehabilitert med stålrør i ca. 2004.

Feierluke på loft og sotluke i kjeller.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålblader over tak.

Det ble utført tilsyn av feier i 2023. Avvik ble utbedret av tidligere eier.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller av betong, yttervegger av betong og lecablokker. Parkett på gulv i kjellestue og malte panelplater på vegg. Malt trepanel i boder.

Fuktmåling er foretatt i bunnsvill i innforet vegg i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Tilstandsrapport

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Ved befaring var det regnvær utvendig og der rant vann langs fjell i tilbygget. Fukt har trukket opp i trepanel i bod som har ført til råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det anbefales en oppgradering av utvendig fuksikring av grunnmur og drenering. Kostnadsestimat er fordelt på punkt med drenering. Fuktskadede trepanel må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rennende vann.



Målt høye fuktverdier i bunnsvill.

TG 3 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk til 2. etg. og til loft, men mangler rekkverk til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk i kjellertrapp.
Rekkverk i trapp til 2. etg. har rekkverkshøyde på 84 cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige malte tredører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

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

Dører er eldre og det er noe skjevheter i enkelte dørblad.

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad i tilbygg fra 1977 inneholder servant, speil, dusjhjørne med forheng, opplegg til vaskemaskin og veggmontert panelovn.
Det er linoleumsbelegg på gulv med oppkant, våtromsplater på vegg og folieduk i tak.
Avtrekksvifte i vegg og tilluftspalte over dørblad.
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

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

Badet er slitt. Det er fuktsveller i underkant av våtromsplater, hull i takfolie og hull i vegg bak vaskemaskin.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 iht 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 at det installeres dusjkabinett. Det er viktig med forsiktig bruk å påse regelmessig rengjøring av sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

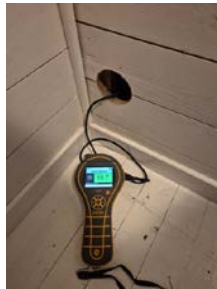


1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling fra eksisterende hull i vegg bak vaskemaskin og i område rundt sluk fra underliggende rom under bad uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme fra 2003 ifølge opplysninger fra tidligere eier.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt trepanel. Malt trepanel i innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarung.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men badekaret må brukes med varsomhet for å unngå vannsprut mot treverk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu i våtzone.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvet på badet er tilnærmet flatt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er flatt og det ikke er synlig oppkant av membran ved dørterskel.
Bom i en flis ved dør.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

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

Bad fungerer med dagens avvik da det blir dusjet i kabinett og badekar der avløpsvann føres direkte til sluk.

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

Det er viktig med forsiktig bruk å påse regelmessig rengjøring av sluk.

Det at det ikke er tilfredsstillende fall kan medføre fuktskade på utsiden av våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig banemembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk under badekar.



Sluk under kabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er krakelering og små hakk i servanten.

Konsekvens/tiltak

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Tilstandsrapport



Krakelering i servant.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra skap i gang uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2008 med profilerte fronter og heltre benkeplate med oppvaskkum i porselen.
Flislagt mellom benk og overskap.
Det er integrert komfyr, micro, platetopp, kjøleskap. Opplegg til oppvaskmaskin.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist sprekke i platetopp.
Fuktsveller på innredning ved platetopp og i underkant av vaskekum.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er malt trepanel på vegger og innvendig tak. Malt tregulv.
Rommet inneholder servant, vegghengt speil og vegghengt toalett.
Det er avtrekksvifte i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrekksviften fungerer, men har høy lyd ved bruk.
Deler av taklister mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det anbefales å skifte ut eksisterende avtrekksvifte med en nyere og mer stillegående modell, for å bedre komfort og redusere støy ved bruk.
Det anbefales å montere taklister for å gi et mer fullført og estetisk uttrykk i rommet.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er malte betongvegger, malt tregulv og malt tak.
Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.
Det er friskluftsventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Friskluftsventil i vegg er gjenmalt og er vanskelig å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system fra forskjellige aldere.
Enkelte kobberrør til kjøkken fra 2008, til bad i 1. etg fra 1976, plastrør til bad i 2. etg. fra 2003.
Stoppekran plassert i kjeller.
Rørfordelingsskap til bad i 2. etg. plassert i gang i 2. etg. med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

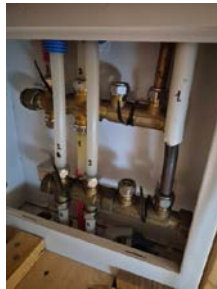
Deler av vannledninger i boligen har passert halvparten av forventet brukstid.
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er merket med nummer, men det finnes ingen kursfortegnelse.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør lages en kursfortegnelse til rørkurser på rør-i-rør system.



TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast fra forskjellig alder.
Eldre støpejern i kjellergulv i rom med varmtvannsbereder. Avløp fra 1977 til bad i 1. etg. 2003 til bad i 2. etg.
Stakeluke plassert i kjeller

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

Vurdering av avvik:

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

Deler av avløpsledninger i boligen har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er ikke montert friskluftsventiler på to av soverommene og i innglasset veranda.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmesentral

Montert luft til luft varmepumpe i spisestue fra 2009.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Ukjent/udokumentert når det var sist service på varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

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

TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrte varmekabler på bad i 2. etg.
Veggmontert panelovner.

Tilstandsrapport

Peis i tv-stue og spisestue.
Varmepumpe i spisestue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 190 liter fra 2024, plassert i vaskekjeller.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 3 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.

Ny innmat i sikringsskap i år 2000. Sikringsskap er plassert i gang i 2. etg.
Hovedsikring på 63 amp. automatsikringer med 15 kurser og jordfeilbrytere.

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.
Ny innmat i sikringsskap datert 09.06.2000 ifølge innholdsfortegnelse og bekreftelse av tidligere eier. Ukjent når anlegget ble fullstendig utskiftet fra inntakssikring og videre.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Montering av spotter i tak på kjøkken er gjort av ufaglært ifølge opplysninger fra tidligere 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
Det er fremvist samsvarserklæringer på elektriske arbeider som garasje fra 2008 og diverse arbeider i bolig.
Ikke fremvist samsvarserklæringer på elektriske arbeider utført før dette.
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? Sjekker 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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja - Grunnet a det er observert strømførende løse ledere som stikker ut av koblingsboks i kjeller, løs stikkontakt i stue, noe ufaglært arbeid med spotter på kjøkken, defekte lys i underkant av overskap på kjøkken, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

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.

Kostnadsestimat gjelder kun for elkontroll av anlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løse ledere som stikker ut av koblingsboks



Sikringsskap.

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er synlig fjell i kjeller og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

❗ TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nedgravde drencsystemer er ikke synlige, men ut i fra tidligere eiers opplysninger er det lagt ny drenering mot øst og deler av nordside i ca. 1998. Dreneringen er av platon utvendig fuktsikring og perforerte drencsrør i plast. Taknedløp ved tilbygg og mot nordøst er ført til oppstikkende drencsrør.

Vurdering av avvik:

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

Det er tegn i kjeller at dreneringen har begrenset effekt.

Dreneringen er avsluttet ved kjellervindu på nordside.

Ikke synlig platon mot tilbygg, men ifølge tidligere eier ble det drenert med perforerte drencsrør i plast ved tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres ny grunnmursplast og drencsledninger mot sør, vest og nordside av boligen.

❗ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong med sparestein. Lecablokker til tilbygg. Utvendig pusset.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er en sprekk over kjellerstuevinduet.

Stedvis riss/løs puss innvendig og utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker/riss og løs puss må tettes/utbedres og observeres over tid.

❗ TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger skrått terreng med fjell mot øst, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Alt takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drencsrør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

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

Tilstandsrapport



Ikke tilstrekkelig med fall 3 meter vekk fra boligen.



Flatt terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.
Vannledninger fra bolig og ut til offentlig ble fornyet i 2007 ifølge tidligere eier.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent alder på avløpsledninger inn i bolig.

Konsekvens/tiltak

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

Merknad fra kommunen: Eiendommen vil få pålegg om separering av avløp i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Tidligere salgsoppgave.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Stor dobbelgarasje med uinnredet loft med grunnareal på 47 m² oppført på støpt plate. Gulvet består av betong. Tretrapp uten rekkverk opp til loft på 14 m². Plater på gulv. Vegger over grunnmur av lecablokker er av 10 cm uisolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende bordkledning.

Garasjen har saltakkonstruksjon med prefabrikkerte A-takstoler, undertak av sutakplater, tekket med dobbelkrummet takstein. Renner, nedløp, beslag og israfter av plastbelagt stål.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.
Leddport av stål med elektrisk portåpner.
Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

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

Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

1931

Kommentar

Trolig oppført rundt samtidig som hovedbolig.

Standard

Bygget er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthus på 23 m².

Veggekonstruksjon med bindingsverk på ringmur av betong. Utvendig kledd med liggende bordkledning. Kryp kjeller uten tilgang. Lufting i ringmur.

Saltakkonstruksjon med taksperrer av tre, undertak av rupanel, teknet med skifertakstein.

Malte trevinduer med enkle glass.

Malte tredører.

Innvendig trepanel i tak, malt trepanel på vegg og tregulv.

Teglsteinspipe er ikke tilkoblet ildsted.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

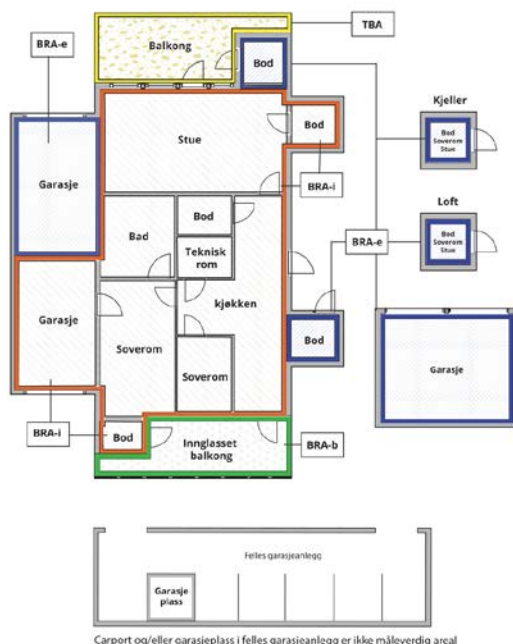
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	92		8	100	
2. etasje	71			71	7
Loft	22			22	
Kjeller	74			74	
SUM	259		8		7
SUM BRA	267				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, TV-stue, Spisestue, Kjøkken, Soverom, Gang, Bad/vaskerom		Innglasset veranda
2. etasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Loft	Uinredet loftrom, Bod 1, Bod 2		
Kjeller	Kjellergang, Toalettrom, Vaskekjeller, Kjellerstue, Bod 1, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 2,8 m²
Hall m/trapp: 9,7 m²
Toalettrom: 0,9 m²
TV-stue: 17,6 m²
Spisestue: 20,4 m²
Kjøkken: 15,7 m²
Soverom: 11,9 m²
Mellomgang: 2,4 m²
Bad/vaskerom: 3,9 m²
Innglasset veranda: 7,3 m²

Areal 2. etg.
Gang: 13 m²
Soverom 1: 15,5 m²
Soverom 2: 20,3 m²
Soverom 3: 9,1 m²
Bad: 9,4 m²

Areal kjeller
Kjellerstue: 19,3 m²
Toalettrom: 1,8 m²

Loftetasje.

Det er målt til takstoler.

Ved evt innredning av loft med isolering og bekledning vil takhøyden vil arealet bli lavere.

Loftetassen eller kjellerstue er ikke godkjent for varig opphold da det ikke er godkjente rømningsveier og dagslysflater.

Deler av kjeller i tilbygg er ikke oppmålt da takhøyden var under 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er kun tegninger av 1. etg. datert 1978 i forbindelse med tilbygg. Tegninger stemmer med unntak av vegg mellom stue og spisestue, samt det er ikke tegnet inn innglasset veranda.

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: Montering av varmtvannsbereder i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke godkjent rømningsvei eller dagslysflate i kjellerstue.

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		47		47	
Loft		14		14	
SUM		61			
SUM BRA	61				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er ingen dør inn til bod i bakkant av garasje. Trapp til loft er ikke tegnet inn.

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:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		23		23	
Krypkjeller					
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Innredet rom, Bod	
Krypkjeller			

Kommentar

Areal
Innredet rom: 16,4 m²
Bod: 5,6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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	184	83
Garasje	0	61
Uthus	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
25.6.2025	Benedikte Jacobs	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	40	31		0	1416.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Berganveien 107

Hjemmelshaver

Jacobs Benedikte

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 600 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	23.06.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ferdigattest på garasje datert 22.01.2008 og på rehabilitering av skorstein datert 31.01.2008.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	25.06.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest på boligen.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2025	

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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KQ5523>

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.	
1312250061	

Selger 1 navn
Benedikte Jacobs

Gateadresse	
Berganveien 107	

Poststed	Postnr
SKALLESTAD	3138

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1312250061

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av lamper og ny varmtvannsbereder

Arbeid utført av

Nøtterøy elektriske og 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

Arbeid iforbindelse med lamper og varmtvannsbereder

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[Kvitteringer.pdf](#)

Document reference: 1312250061

Tilleggskommentar

Lagt vegg til vegg teppe på begge soverommene i 2.etasje. Malt og tapetsert tak og vegger i begge stuen i 1. etasje og et barnerom i 2.etasje.

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benedikte Jacobs	e3786e7a4eeee4a86e54 6da16cc50d526d286cf9	23.07.2025 17:43:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1312250061

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

Nabolagsprofil

Berganveien 107 - Nabolaget Hårkollen - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skallestad Linje 112, 113B, N113	1 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	16 min 8.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	37 min

Skoler

Oserød skole (1-7 kl.) 363 elever, 22 klasser	13 min 1.2 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 42 klasser	7 min 3.9 km
Borgheim ungdomsskole	7 min
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 23 klasser	12 min 7 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	7 min 3.9 km
Færder videregående skole 750 elever	13 min 7.2 km

Ladepunkt for el-bil

Ulvøgrenda Borettslag	4 min
-----------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

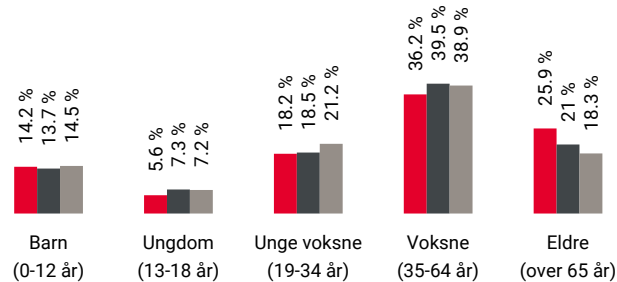
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hårkollen	938	454
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Barnas Have (1-5 år) 76 barn	5 min 0.4 km
Barnas Have V/ Færder kommune	5 min
Hårkollen barnehage (1-5 år) 94 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Meny Nøtterøy Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
Kiwi Hjem seng PostNord	4 min 2.2 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Gateparkering

Lett 88/100

Sport

⚽ Oserød skole 7 min 🚶
Ballspill 0.6 km

⚽ Hårkollhallen 9 min 🚶
Aktivitetshall 0.7 km

🚴 ENERGY Fitness Borgheim 6 min 🚗

🚴 EVO Nøtterøy 10 min 🚗

Boligmasse



■ 54% enebolig
■ 23% rekkehus
■ 7% blokk
■ 16% annet

«Bodde her tidligere, fin plass å vokse opp.»

Sitat fra en lokalkjent

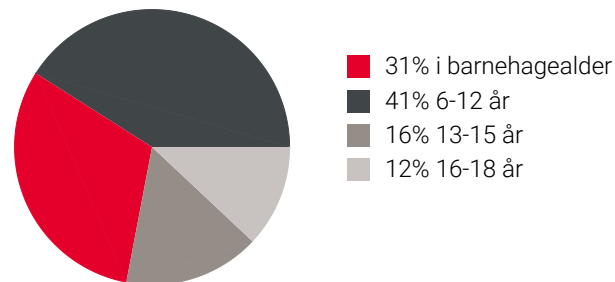


Varer/Tjenester

📦 Bellevuesenteret 10 min 🚗

🏪 Apotek 1 Teie torg 10 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

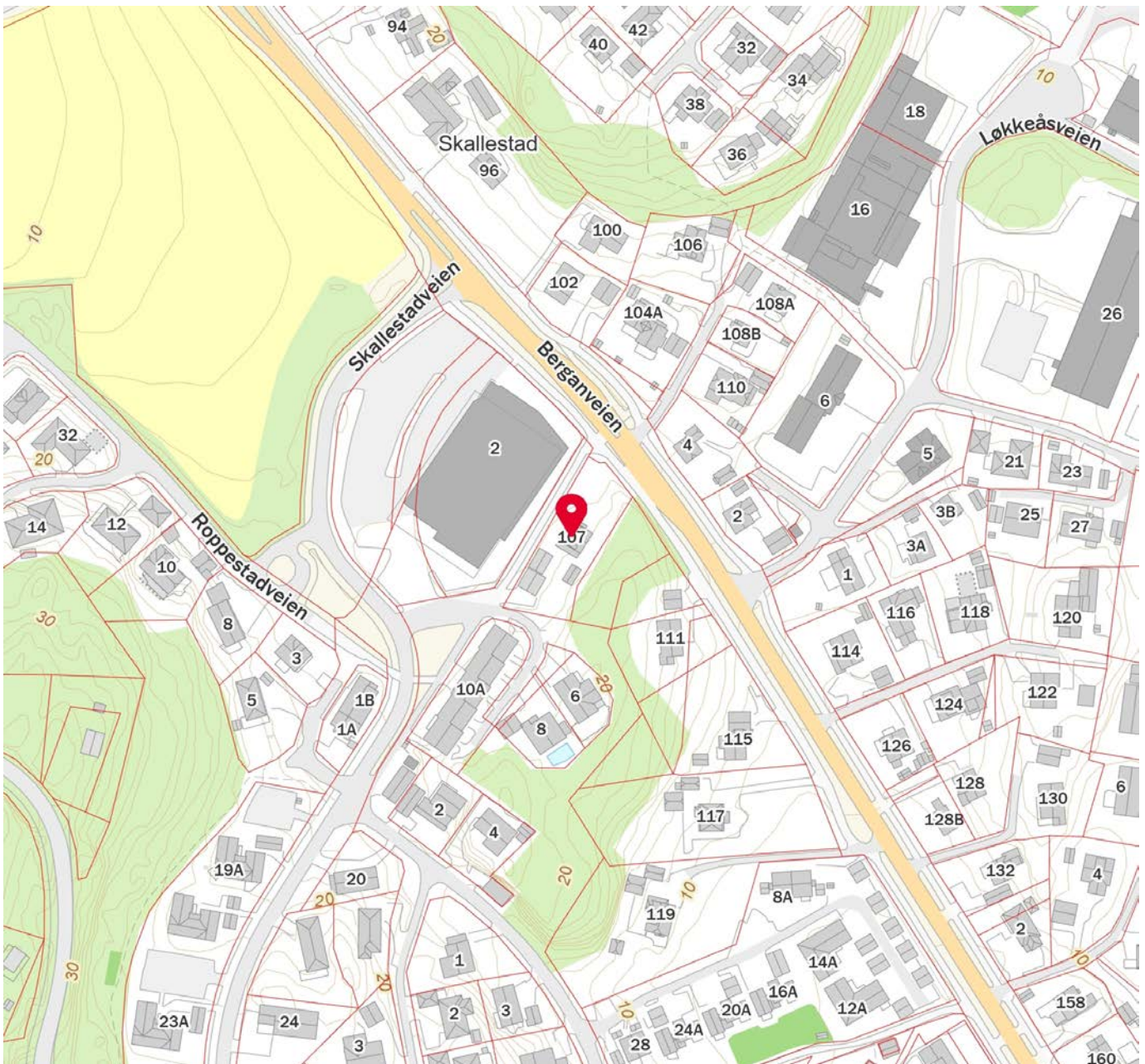
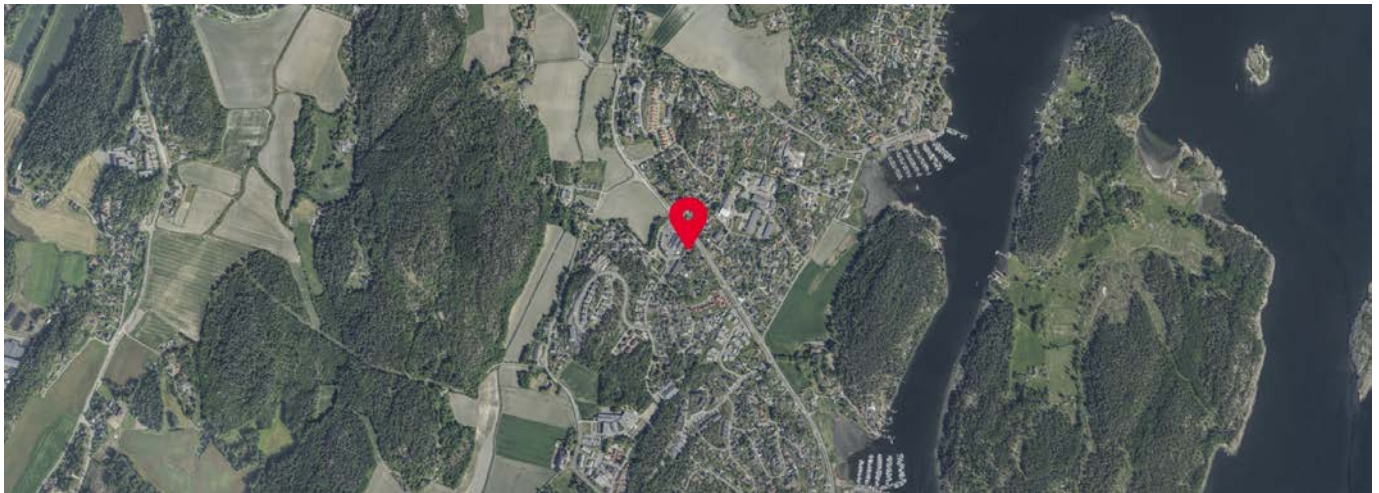


0% 44%

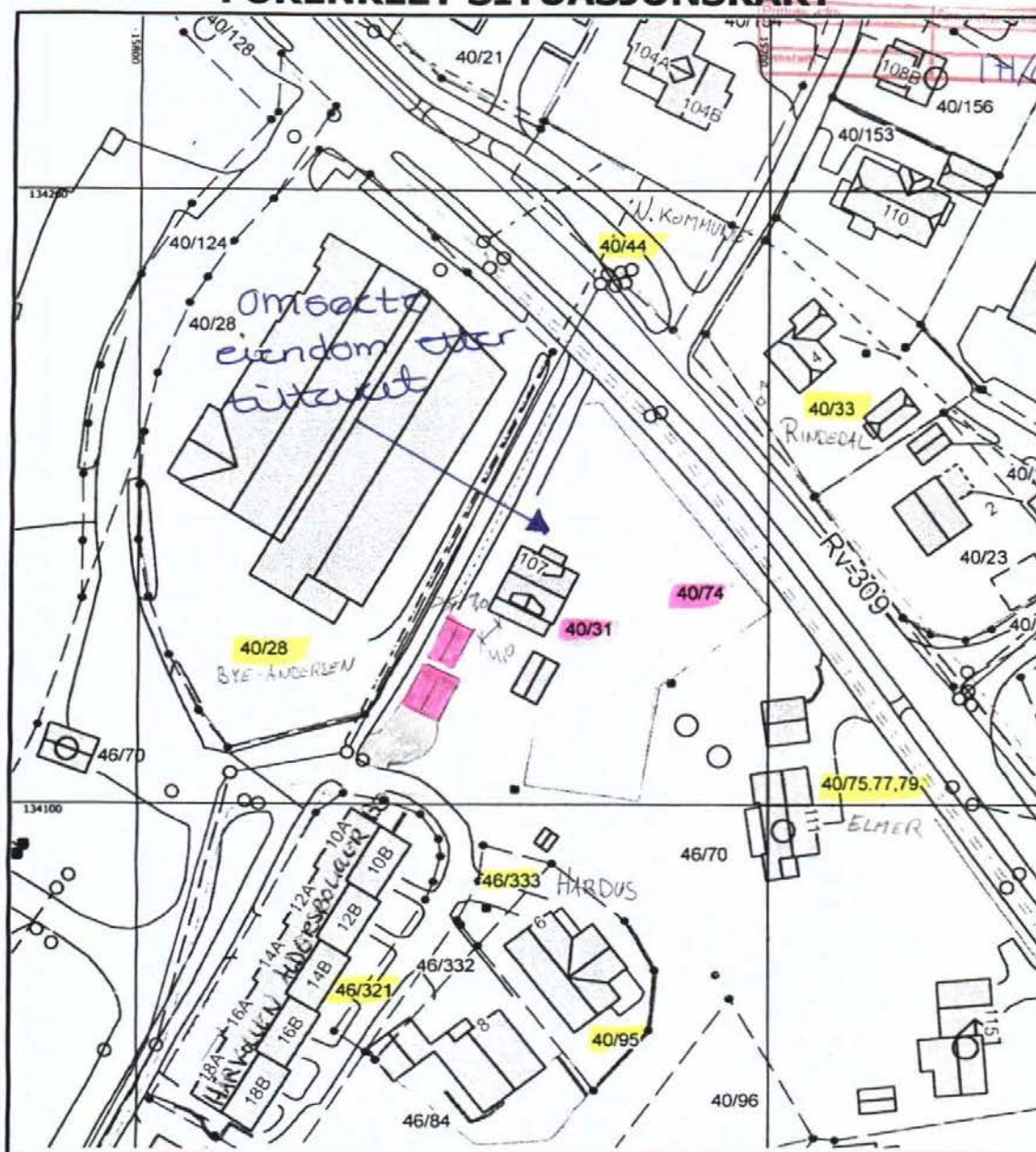
■ Hårkollen
■ Tønsberg
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



FORENKLET SITUASJONSKART



Adresse:

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 0/0/0/0

NGO III

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

Målestokk 1:1000

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



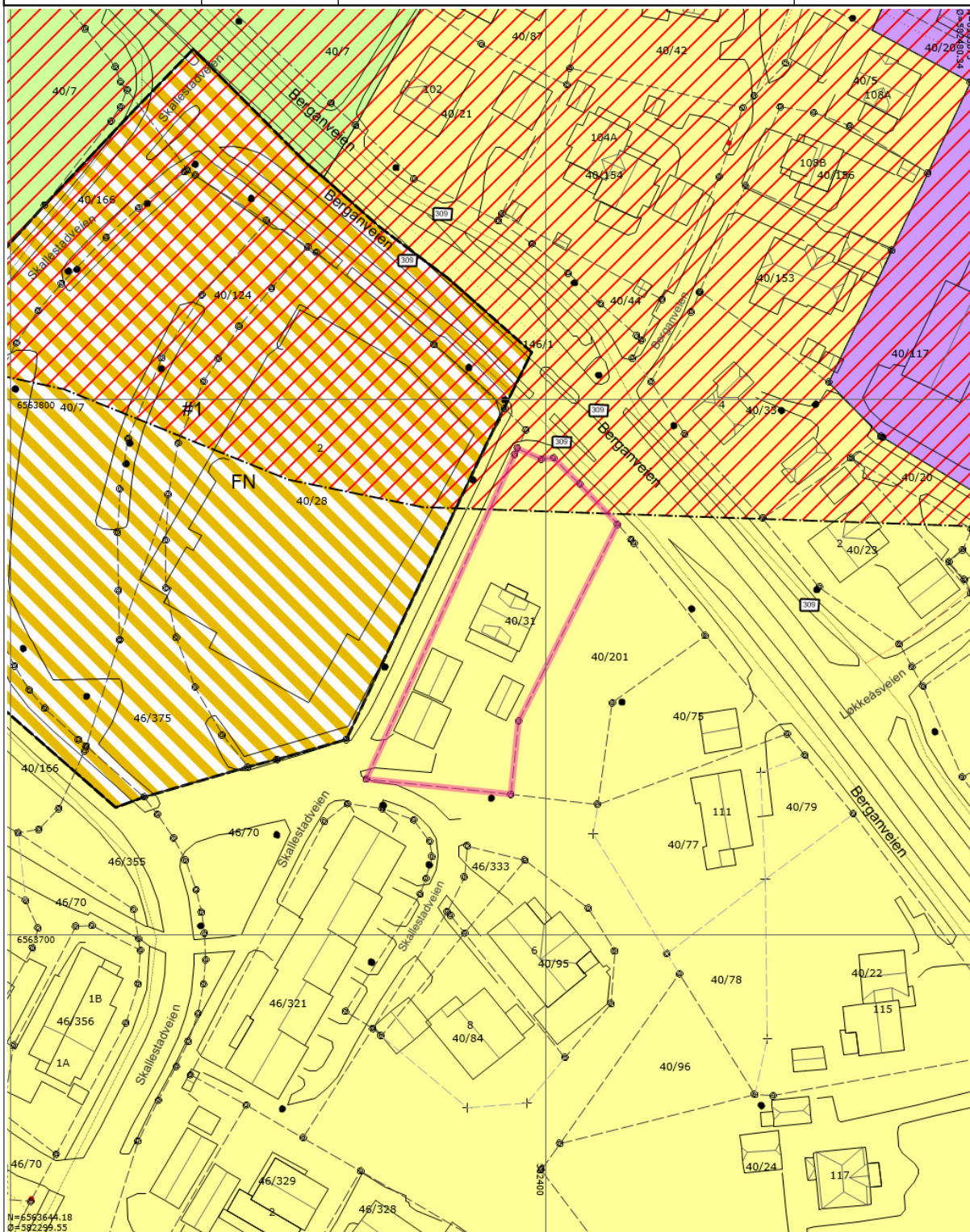
Eiendom:	Gnr: 40	Bnr: 31	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	---------	--------	--------

Adresse:	Berganveien 107 3138 SKALLESTAD
----------	------------------------------------

Annen info:	Kommuneplanens arealdel
-------------	-------------------------



Målestokk
1:1000



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		Vegoppmerking		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig		Grense for arealformål		Grense for faresoner
	Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Nåværende		Næringsvirksomhet - Nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Høydekurve				



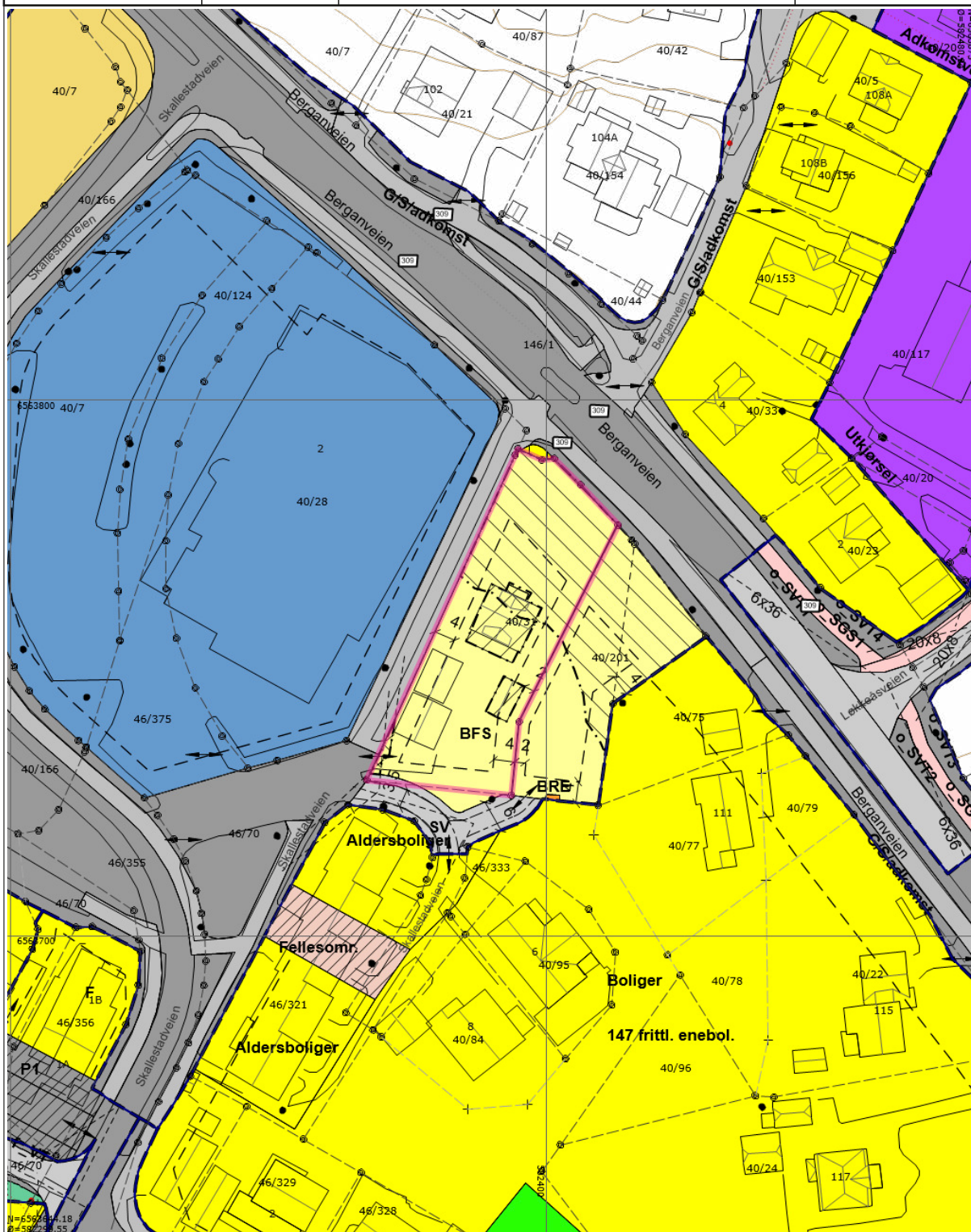
Eiendom:	Gnr: 40	Bnr: 31	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	---------	--------	--------

Adresse:	Berganveien 107 3138 SKALLESTAD
----------	------------------------------------

Annen info:	Rv 309/Skallestadveien-Rv309/Ulvøveien
-------------	--



Målestokk
1:1000

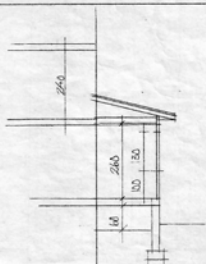


Tegnforklaring

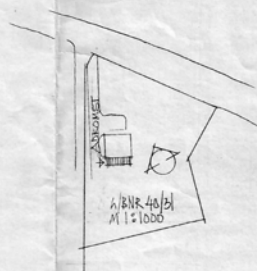
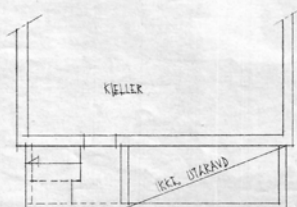
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde detaljregulering/mindre endring
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Vegoppmerking
	Sti		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		RpAngittHensynGrense		RpGrense
	RpFormålgrense		RpSikringGrense		RpStøyGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert kant kjørebane		Måle- og avstandslinje		Bevaring av bygninger
	Boligområde		Forretning		Industri
	Jord- og skogbruk		Offentlig trafikkområde		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Offentlig friområde		Annet spesialområde
	Fellesområde		Felles avkjørsel		Felles parkeringsplass
	Bevaring kulturmiljø		Frisikt		Gul sone iht. T-1442
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Industri		Renovasjonsanlegg
	Lekeplass		Veg		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Høydekurve				



SNITT

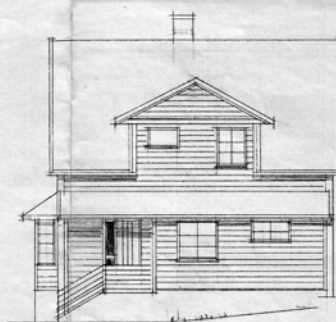
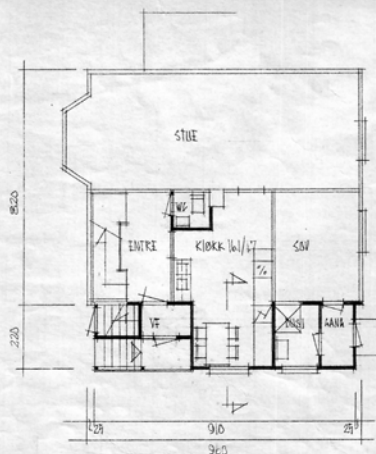


KJELLER



NØDVENDIG MÅL TILS. PÅ SIKKET
VEKKER ETTER OMGIVNINGEN
EKSISTERENDE VEKKER

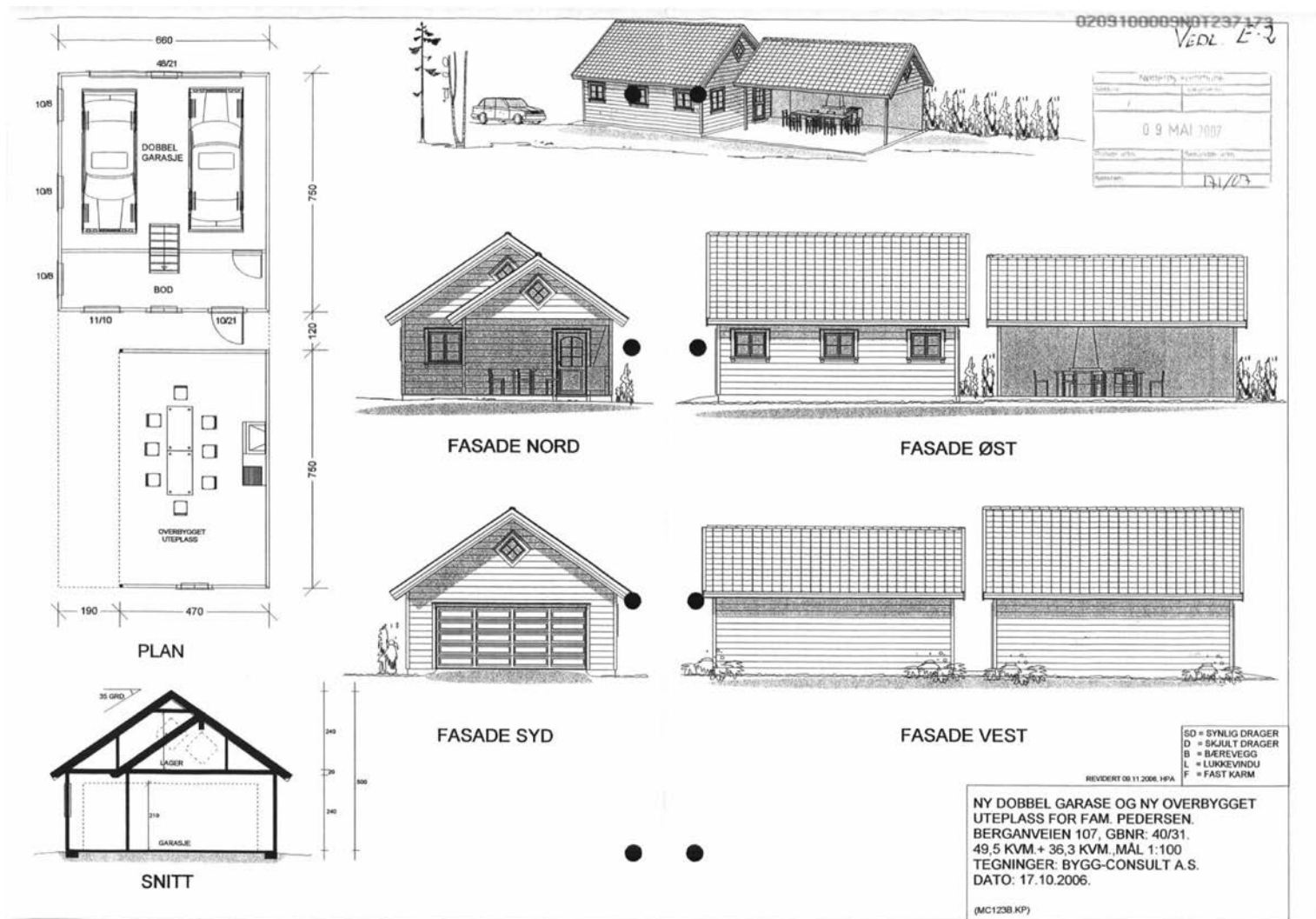
I. ETASJE



NOTISER
INNEGÅR I PROJEKTSKISSEN
329/11

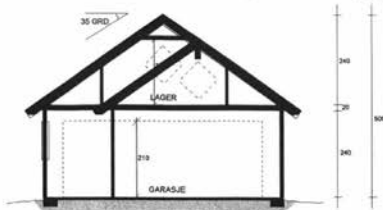
PLANER • SNITT • TÅSADER
TÅUSKIL 7.7.78

UTVIDELSE AV • EKSISTERENDE BOLL • NØTTREPP • 4/80 40/81
TRYKKE THORSIN M/TRYK M 1:100





PLAN



SNITT



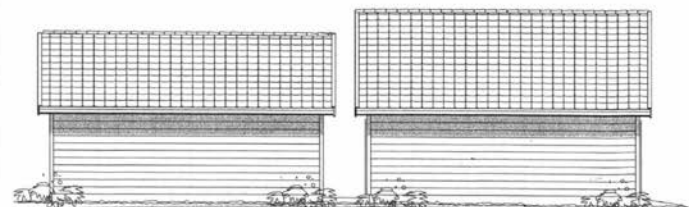
FASADE NORD



FASADE SYD



FASADE ØST



FASADE VEST

0209100005NOT237174
VEDL. E-2

Notertid: 11.10.2006	
Dato: 11.10.2006	
- 5 FEB 2007	
Prosjekt: 107	Rev. 1: 10.2006
Byggher: FAM. PEDERSEN	

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

REVIDERT 08.11.2006, HFA

NY DOBBEL GARASE OG NY OVERBYGGET
UTEPLASS FOR FAM. PEDERSEN.
BERGANVEIEN 107, GBNR: 40/31.
49,5 KVM. + 36,3 KVM. MÅL 1:100
TEGNINGER: BYGG-CONSULT A.S.
DATO: 17.10.2006.

(MC1238.KP)



Nøtterøy kommune
Byggesaks- og
oppmålingsseksjonen

Saksbehandler: Mette Paulsen
 Direkte telefon: 33 40 20 45
 Vår ref.: 08/1795
 Arkiv: GB-40/31, FA-L42
 Deres ref.: SØK

Dato: 22.01.2008

Bygg-Consult AS
 Boks 69 Teie

3117 TØNSBERG

Tiltakshaver: Kurt Pedersen Berganveien 107 3138 SKALLESTAD Gbnr: 40/31
 Søker: Bygg-Consult Boks 69 Teie 3117 TØNSBERG
 AS

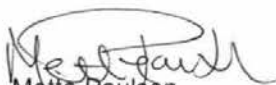
Ferdigattest

Ferdigattest er gitt for			
ARKIVSaksnr 07/939		Løpenr 9	
Eiendom/byggested Berganveien 107			
Byggningsnummer 163703440			
Gnr 40	Bnr 31	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av Hovedutvalget for miljøvern og kommunalteknikk		Vedtak dato 05.09.07	Saksnr 171/07
Ansvarlig søker (navn og adresse) Bygg – Consult AS Boks 69 Teie 3117 Tønsberg		Tiltakshaver (navn og adresse) Kurt Pedersen Berganveien 107 3138 Skallestad	

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
HMK – 171/07 Tillatelse etter søknad	07.05.07

Spesifikasjon
Ferdig attesten omfatter: Riving av eksisterende garasje og oppføring av ny garasje, samt overbygget uteplass.

Med hilsen


 Mette Paulsen
 avdelingsingeniør

Postadresse: Postboks 250 Borgheim, 3163 Nøtterøy
 Besøksadresse: Tinghaugveien 14
 E-post: postmottak@notteroy.kommune.no

Telefon: 33 40 20 00 Bank: 2470 09 57000
 Telefaks: 33 40 22 82 Org.nr.: 964 952 256
 Internet: www.notteroy.kommune.no

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.

Side

1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 40	Bnr. 31	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse BERGANVEIEN 107			Postnr. 3138	Poststed SKALLESTAD	

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid) Data: 14 JAN 2008
- ☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid) Saksbeh.: MPA
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		☐ Ikke relevant
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.) ☐ Solenergi	☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
BYGG-CONSULT A.S.

Dato | Underskrift

10.01.2008

Gjentas med blokkbokstaver
HANS PETTER ABRAHAMSEN



**Nøtterøy kommune
Byggesaks- og
oppmålingsseksjonen**

Saksbehandler: Kjell Inge Sandvik
Direkte telefon: 33 40 20 72
Vår ref.: 08/2858
Arkiv: GB-40/31, FA-L42
Deres ref.: SØK

Dato: 31.01.2008

Hovdens multiservice
Grevlingstien 2

3174 REVETAL

Berganveien 107, 40/31 - Rehabilitering av skorstein - Ferdigattest

Ferdigattest er gitt for			
ARKIVSaksnr 07/1751		Løpenr	
Eiendom/byggested Berganveien 107			
Bygningsnummer 163703475			
Gnr 40	Bnr 31	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av Delegert vedtak DMK	Vedtak dato 06.03.2007		Saksnr D-074/07

Ansvarlig søker (navn og adresse) Hovdens Multiservice Grevlingstien 2 3174 Revetal	Tiltakshaver (navn og adresse) Bente Bjordal Berganveien 107 3138 Skallestad
--	---

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
D-074/07 Tillatelse etter søknad	25.02.2007

Spesifikasjon
Ferdigattesten omfatter: Hele tiltaket.
Merknader Ferdigattest iht. plan- og bygningslovens §99 er utstedt med bakgrunn i anmodning om ferdigattest og kontrollerklæring datert 12.01.2008.

Med hilsen

Kjell Inge Sandvik
ingeniør

Postadresse: Postboks 250 Borgheim, 3163 Nøtterøy
Besøksadresse: Tinghaugveien 14
E-post: postmottak@notteroy.kommune.no

Telefon: 33 40 20 00 Bank: 2470 09 57000
Telefaks: 33 40 22 82 Org.nr.: 964 952 256
Internet: www.notteroy.kommune.no

Kopi til:
Bente Bjordal

Berganveien 107

3138 SKALLESTAD

Dagbok nr. 1418

4 MARS 1976

Tønsberg sorenskriverembete

GRUNNAVSTÅELSESERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen "Gran", gnr. 40, bnr. 31
i Nøtterøy avstår til omlegging og utvidelse av riksvei 309:

1. 154,01 kvm. som erstattes med kr. 18,- pr. kvm.,
lik kr. 2.772,18.
2. Eventuell nødvendig justering av den private avkjørsel
sees i sammenheng med det øvrige anlegg og utføres
uten utgift for grunneieren.
3. Privat kloakkledning som eventuelt må krysses i for-
bindelse med framføring av ny kommunal ledning til-
kobles fritt den nye ledning.
4. Gjerde som berøres av anlegget flyttes til ny gjerde-
linje uten utgift for grunneieren. Eventuelt oppsettes
nytt gjerde av samme type, dersom flytting av gjerde
ikke blir tilfredsstill.
5. Hage, vekster/trær som må fjernes eller på annen måte
tar skade som følge av anlegget erstattes som følger:
1 stk. epletre kr. 460,-
1 stk. furu kr. 500,-
6. Omkostningene dekkes av Nøtterøy kommune.

Nøtterøy, den 28/2-76



Trygve Thorsen.

Personnr. 270618 

Kopien attestert:
Jens Stokke
f.s.h.



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

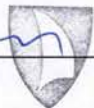
Innsenders navn (rekvirent): Kurt Pedersen		Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 3044546 Tinglyst: 18.09.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: Baklivegen 84 A		
Postnummer: 2625	Poststed: Fåberg	
Fødselsnr./Org.nr. 050160 [redacted]	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Færder kommune	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 817 263 992

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811	Færder kommune	46	70		

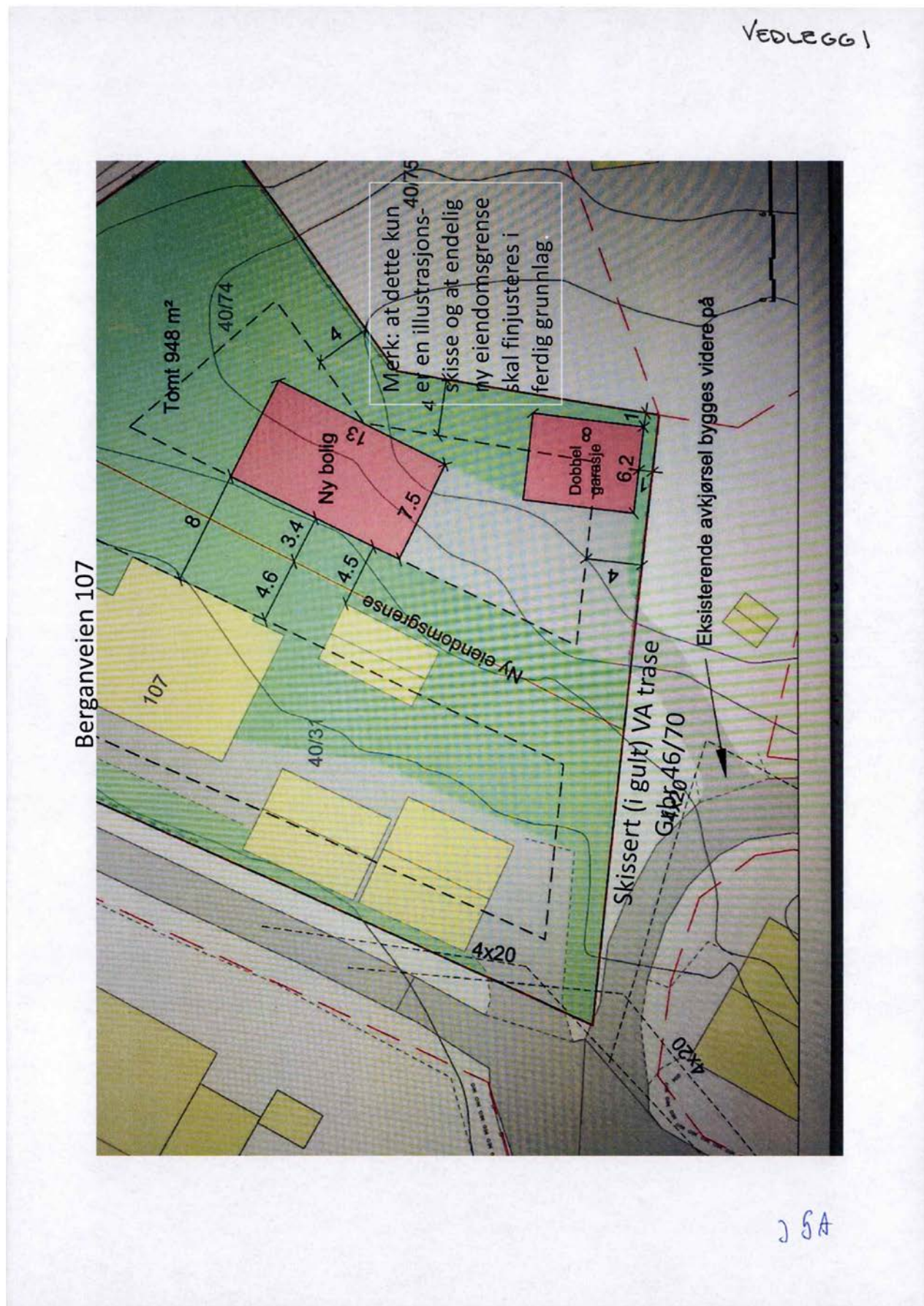
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3811	Færder kommune	40	74		
			40	31		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

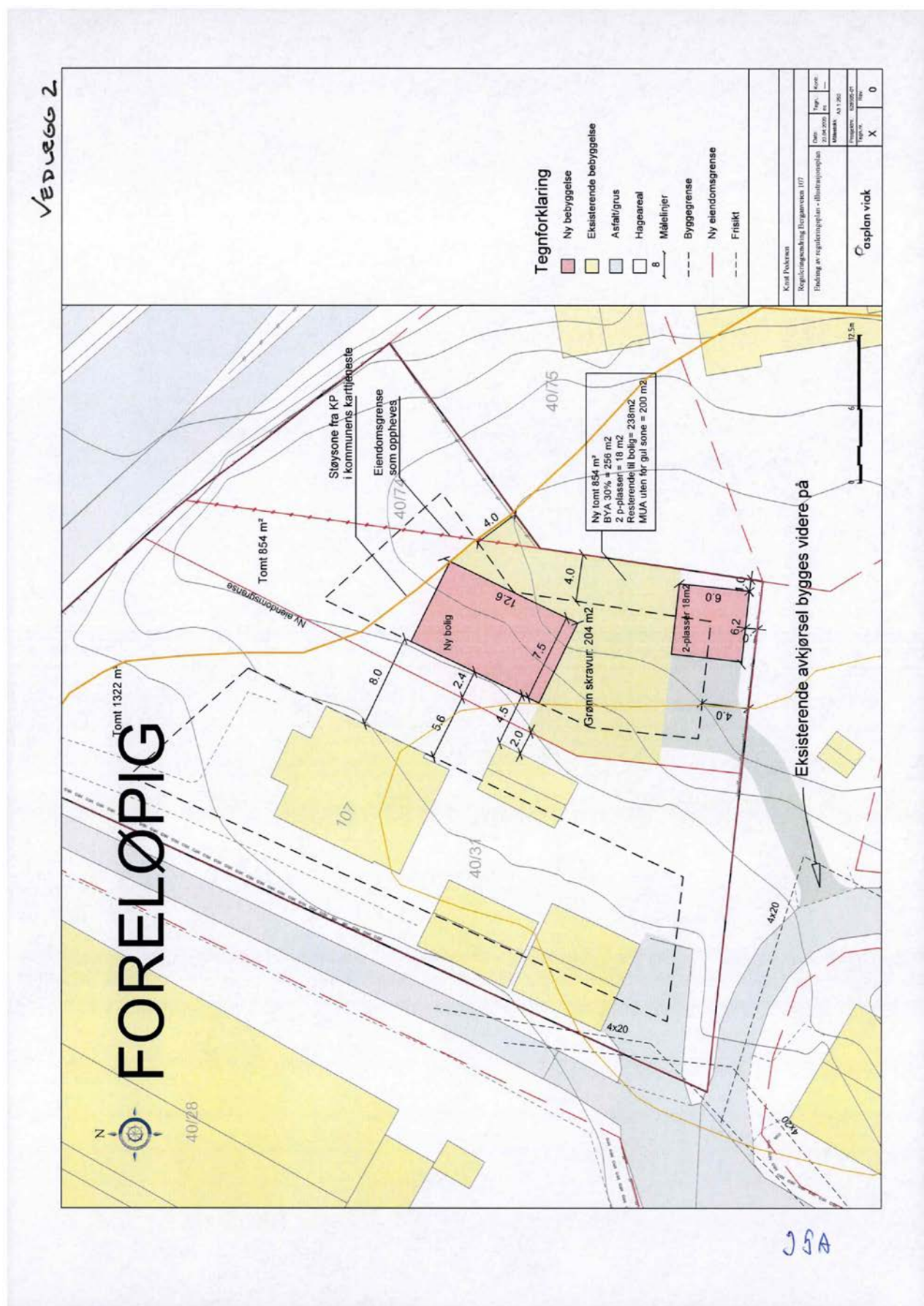
Dato 31/9 2020	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Jan S. Andersen	 FÆRDER KOMMUNE Ordfører
Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom		

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Færder kommune som eier av G.nr: 46 B.nr: 70 godkjenner at det tinglyses en veirett for G.nr: 40 B.nr: 74, G.nr: 40 B.nr: 31. Rettigheten gjelder for privat vei på kommunal grunn i henhold til vedlegg 1(kart) og 2(kart). Berørte områder som følge av tiltaket skal settes tilbake til opprinnelig stand av rettighetshaver. Rettighetshaver er ansvarlig for nødvendig drift- og vedlikehold av vei i takt med drift- og vedlikehold av Skallestadveien.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
BORGHEIM 31/8 2020	Jan S. Andersen
	 FÆRDER KOMMUNE Ordfører

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner






**FÆRDER
KOMMUNE**
 – mot vind i seilene

 Innsender iht. følgebrev/
 Innsender ikke oppgitt

 050160 26357
 org.nr./fødselsnr.

Avtale om private stikkledninger over kommunal eiendom

Færder Kommune ("Grunneier"), som eier av eiendommen G.nr.:46 B.nr.:70 ("Eiendommen"), i Færder kommune gir herved tillatelse til at eier av eiendommene G.nr.:40 B.nr.:31 og G.nr.:40 B.nr.: 74 («Rettighetshaver»), kan anlegge stikkledninger med dimensjon på inntil 110 mm. for vann og avløp med nødvendige kummer frem til de offentlige vann- og avløpsledningene i Skallestadveien. ("Anlegget") på Eiendommen som vist på vedlagte kartutsnitt, datert 18.08.2020. Det kan bli mindre endringer av traseen i forbindelse med detaljprosjektering og utførelsen av ledningsanlegget. Disse endringene omfattes også av avtalen.

Både Grunneieren og Rettighetshaver blir erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsregler for eventuelle skader de måtte påføre hverandres eiendom (herunder vann- og avløpsanlegg og løsøre).

Grunneieren gir Rettighetshaver adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, herunder utskifting av ledningene i eksisterende trasé. Om Rettighetshaver ønsker å øke dimensjonene på stikkledningene, må dette avtales særskilt med Grunneieren. Rettighetshaver er forpliktet til å sørge for at areal som blir berørt av tiltaket settes tilbake i tilsvarende stand som før tiltaket. Det avholdes en befaring før og etter anleggsarbeidet.

Grunneier plikter å ta hensyn til anlegget ved byggearbeider og disponering av Eiendommen, slik at anlegget ikke utsettes for skade i samsvar med de til en hver tid gjeldende Standard abonnementsvilkår for vann og avløp – administrative bestemmelser.

Uenigheter med utspring i denne avtale skal søkes løst i minnelighet. Dersom dette ikke lykkes er partene enige om å benytte rettslig skjønn ved jordskifteretten så langt det passer.

Avtalen tinglyses som en heftelse på Eiendommen. Rettighetshaver bærer kostnadene til tinglysning. Det gis ikke godtgjørelse for bruksrett til Eiendommen.

Sted, dato

FÆRDER 15/9.2020

Rettighetshaver

Personnr.: 050160

Sted, dato

BORGHEIM 31/8 2020

Grunneier

Org.nr. 817 263 992


**FÆRDER
KOMMUNE**
 Ordfører

Kartutsnitt 18.08.2020


 Doknr: 3044558 Tinglyst: 18.09.2020
 STATENS KARTVERK

VEDLEGG:
KART DATERT
18.08.2020



26A



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Berganveien 107
3138 SKALLESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@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