

aktiv.



Bregneveien 18, 3142 VESTSKOGEN

**Flott og innholdsrik enebolig med
alt på én flate - Gode solforhold på
stor hagetomt med skogen like
bak**



Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

André Norrøne Volla

Mobil 480 07 311

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

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 950 000,-
Omkostn.: Kr 125 140,-
Total ink omk.: Kr 5 075 140,-
Selger: Inger A. Brickhill-Smith
Linda A. Brickhill-Smith

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 95/106 kvm
Tomtstr.: 1210.5 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 128, bnr. 159
Oppdragsnr.: 1312250107

Flott og innholdsrik enebolig med alt på én flate - Gode solforhold på stor hagetomt

Bregneveien 18 er en velholdt og innholdsrik enebolig med alt på et plan, beliggende i et attraktivt og familievennlig område med kort vei til sjø, flotte badeplasser og naturvakkre områder. Her bor man rolig og tilbaketrukket samtidig som både skoler, barnehager og dagligvarebutikker er i kort avstand.

Eiendommen fremstår som særlig innbydende med en stor og flat, pent opparbeidet tomt i grønne og hyggelige omgivelser. Hagen er velstelt og byr på gode uteplasser for både avslapning og sosiale sammenkomster- Her får du terrasse og masse boltreplass til små og store- perfekt for sene sommerkvelder og sosiale sammenkomster.

Boligen byr blant annet på tre gode soverom, et separat vaskerom, bad og ikke minst stor stue som forlenges av en overbygget terrasse.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	81
Nabolagsprofil	90
Andre vedlegg	93
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 106 kvm

TBA: 29 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 95 kvm Vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, bad, soverom 3, kjøkken, vaskerom, stue

BRA-e: 11 kvm Bod 1, bod 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etasje:

Vindfang: 1,9 m²

Gang: 8,5 m²

Soverom 1: 6,5 m²

Soverom 2: 7 m²

Bad: 3,1 m²

Soverom 3: 12,1 m²

Kjøkken: 9,3 m²

Vaskerom: 4,7 m²

Stue: 37,5 m²

Bod/gjesterom: 5,5 m²

Bod ved carport: 5,7 m²

Carport: 18 m² (2,75 x 6,51)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1210.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor, solrik og lettstelt tomt på over 1,2 mål - perfekt for lek og sosiale sammenkomster. Vestvendt og skjermet med skog i bakkant. Overbygget terrasse med utepeis gir et ekstra oppholdsrom ute. Lekehuset på baksiden av huset er bygget over nabogrensen til Prestergårdsskogen. Lekehuset er i en slik forfatning at det bør rives.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et veletablert boligområde med kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Her bor man rolig og tilbaketrukket, samtidig som både servicetilbud, skoler og flotte rekreasjonsområder er lett tilgjengelig.

I nærområdet finner man populære barnehager som Vestskogen barnehage og Hundremeterskogen, samt skole og dagligvarebutikk i kort avstand fra boligen. Det er også ny barneskole og moderne idrettshall på Labakken, noe som gjør området særlig attraktivt for barnefamilier.

For den som setter pris på sjøliv og naturopplevelser, byr området på en rekke flotte bade- og friluftsområder. Hella badestrand ligger like i nærheten og tilbyr både fine bademuligheter og mulighet for båtplass. Det samme gjelder Munkerekka båthavn. Videre finner man populære utfartssteder som Tørkopp og Munkholmen med langgrunne strender og store gressarealer – perfekt for varme sommerdager. Fra boligen er det også kun en kort spasertur ned til sjøen ved Skogro, hvor det nylig er oppført en flott badebrygge.

Like ved ligger en kommunal lekeplass som gir et ekstra flott tilbud for barn og familier i hverdagen.

Det er ca. 3 kilometer til Nøtterøy sentrum og Teie Torv – et populært handelssentrum med blant annet dagligvareforretninger, vinmonopol, café, blomsterbutikk og øvrige servicetilbud. Tønsberg sentrum ligger omtrent 4 kilometer unna og byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter, kjøpesentre og kulturtilbud. Byen er spesielt kjent for det yrende sommerlivet langs brygga med hyggelige restauranter og uteserveringer.

Fra Tønsberg er det gode kollektivforbindelser med både buss og tog, og Oslo nås på under halvannen time.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Skolekrets

Skolekrets 6 - Vestskogen (Nye Labakken Skole).

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp er like ved innkjøringen til Bregneveien.

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med sveiset asfaltpapp fra rundt 1996.

Malte vindskier av tre fra 2023.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Nedløp og beslag: Israfter, beslag og nedløpsrør av plastbelagt/lakkert stål.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Veggkonstruksjon: Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Takkonstruksjon/Loft: Taktypen består av flatt tak.

Takkonstruksjonen består av taksperrer.

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. (synlig luftespalter i gesimsbord)

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

Vinduer: Malt trevindu med 2-lags isolerglass på lite soverom ble montert i 2023.

Vinduer - 2: Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår på vaskerom, kjøkken, bad og stue, samt et vindu med blyglass. Vindu i bod fra 1971.

Malte trevinduer med koblede glass fra byggeår på vaskerom, soverom 2 og 3. To vinduer mot lite soverom er blendet igjen fra innsiden.

Flere vinduer er pusset og malt i 2026.

Dører: Malt ytterdør.

Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Flislagt platting på 29 m² med utgang fra stue.

Murt rekkverk utført, med skiferheller på topp.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulvkonstruksjon mot grunn er utført i betong.

Retningavvik er kontrollert i stue og kjøkken. Det er generelt mindre retningsavvik/ lokale svanker i gulvene innefor +/- 8 mm - normalt iht. alder.

Pipe og ildsted: I stuen er det en peisovn med ubrennbar plate på gulv i front, samt en plassbygget åpen peis med flis på gulv i front.

Det er også en utepeis på terrassen.

Teglsteinspipe fra byggeår. Sotluke på terrasse.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

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

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

Begrenset kontrollmulighet.

Fuktsikring og drenering: Bygningen er fundamentert på plate på mark og har ingen rom under terreng. Drenering vurderes derfor ikke å være et eget risikopunkt. Det er ikke observert forhold som indikerer problemer relatert til fukt fra grunnen.

Taknedløp på carport er ført til oppstikkende drenerør.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Grunnmur og fundamenter: Boligen er fundamentert med betongplate / såle på mark.

Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Terrengforhold: Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av støpejern til offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG2

Taktekking

Takbelegget er av eldre dato og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Det er observert luftbobler/blærer i takbelegget i området rundt sluk. Slike blærer indikerer svekket vedheft og økt risiko for fuktinntrengning, spesielt i sluksoner som er utsatt for høy belastning.

Noe moselagt over carport.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales nærmere kontroll av takbelegg og sluk, herunder vurdering av tetthet og vedheft i områder med luftbobler.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldet taktekking er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

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

Noe avflasset belegg på pipehatt.

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

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av beslag og nedløp nærmer seg.

Veggkonstruksjon

Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, det er tørkesprekker, tilløpt til råte i en hjørnekasse, og glipe mellom bord etter for liten overlapp.

Trekledning og belistning rundt enkelte vinduer er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag.

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

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

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak: Boligen er av en slik alder at det er påregnelig med omkledning og det anbefales da i samme omfang at boligen etterisoleres og tilordner tilfredsstillende lufting.

Konsekvensen av manglende lufting og ufagmessige avslutninger er økt risiko for fukt- og råteskader,.

Vinduer - 2

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

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

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: Det bør vurderes utskifting av vinduene i nær fremtid. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Dører

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

Hovedytterdør mangler tettelister.

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

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

Konsekvens/tiltak: Ytterdørene fungerer, men ut fra alder og normal levetid må det påregnes behov for tiltak over tid. Det bør følges med på tilstanden, og nødvendige utbedringer eller utskifting bør vurderes for å unngå økt varmetap, redusert sikkerhet eller funksjonssvikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Skiferheller på toppen av rekkverk fremstår løst lagt og uten tilstrekkelig feste. Løs skifer kan forskyves og gir redusert stabilitet.

Det er noen sprekker og avskalling i nedre del av mur/ringmur, noe som indikerer nedbrytning i overflaten.

Noe sprekker i flisfuger på plattingen.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å feste skiferhellene på toppen av rekkverk på en egnet måte for å hindre forskyvning og løsnefare.

Sprekkdannelser og skader i nedre del av mur/ringmur bør vurderes utbedret for å begrense videre nedbrytning og fuktpåvirkning.

Utvendige trapper

To av skiferhellene har knekt.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å skifte ut skiferheller med sprekker.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er en del bruksslitasje på gulvflater i stue, samt sveller i skjøter på kjøkken.

Noe knirk i stuegulv.

Feil montering av takessplater i gang og vindfang.

Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes oppussing/renovering av enkelte innvendige overflater.

Tiltak bør vurderes av kjøper ut fra behov og ønsket standard.

Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes rehabilitering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvens er redusert gjenværende brukstid av pipe.

Innvendige dører

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører.

Dører bærer noe preg av elde og slitasje, som subbing i terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak: Dører som subber i terskel bør justeres for å sikre normal funksjon.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og terskel over tid.

1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det anbefales ikke å benytte fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Det er sprekk i en flis mot badekaret.

Bom i fliser og det mangler fuger mot innbygget servant.

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

Konsekvens/tiltak: Badekaret bør brukes med varsomhet for å unngå vannsprut mot treverk, og vinduet må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning, da treverk er utsatt for fuktskader ved eksponering for fukt.

Sprekk i flis og manglende fuger bør utbedres for å hindre videre sprekkdannelser.

Hull i vegg etter tidligere innfestninger bør tettes for å unngå vanninntrengning og påfølgende skade på underliggende konstruksjoner.

1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Varmekabler i gulv er defekte.

Det er riss i enkelte fliser.

Gulvet er tilnærmet flatt og det er ingen høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Det er ukjent om det er oppkant av membran bak terskel.

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

Konsekvens/tiltak: Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye

kostnader. Det er montert stråleovn som kompenserende tiltak for defekte kabler.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det er oppkant på membran bak dørterskelen, da manglende membran kan føre til vanninntrengning i tilstøtende rom. Avviket i fall/høydeforskjell til sluk gjør at gulvet fortsatt kan lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet, noe som øker risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering.

1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres, da den ikke er synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon. Eventuell membran, samt slukløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membran- og slukløsningen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Speilet har en sprekk i nedre kant.

Konsekvens/tiltak: Speilet bør skiftes ut for å unngå ytterligere skade.

1. etasje - Bad - Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er skade på platetoppen. Skade på front under vaskeikum.

Kjøkkenkranen har begrenset stoppfunksjon og kan beveges utenfor vaskeikummen.

Konsekvens/tiltak: Platetoppen bør skiftes ut for unngå videre sprekkdannelse og redusert funksjon.

Skade på front vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.

Det anbefales å justere eller skifte ut kranen for å sikre at vannstrålen holdes innenfor vaskeikumområdet, for å redusere risikoen for vannsøl og påfølgende fuktskader på benkeplate og innredning.

Vannledninger

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på

funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Stoppekran fremstod som tung å betjene ved befarings. Funksjonen ble ikke testet. Konsekvens/tiltak: Det anbefales kontroll og eventuelt utskifting av stoppekran for å sikre tilfredsstillende funksjon ved behov for avstenging av vanntilførsel. Det vurderes at tiltak med utskifting av kobberrør kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Avløpsrør

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Mangler friskluftsentil på kjøkken, stue (kun en ventil i tv-stue), og i utebod. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig innelima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. flatt terreng og lokalt motfall gir begrenset fall bort fra bygningen og kan medføre økt risiko for vannansamling mot grunnmur ved kraftig nedbør.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Merknad fra kommunen: Vann- og avløpsrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak: Merknad fra kommunen: Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

TG3

1. etasje - Vaskerom - Generell

Vaskerom med ukjent alder og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

Det er malt tapet og fliser på vegg. Himling med malte takessplater.

Flislagt gulv med fliser fra 2023.

Rommet inneholder innredning med benkeplate og skuffer, skyllekum i rustfritt stål og opplegg til vaskemaskin.

Lufteventil i vegg og tilluftspalte under dør. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav til fuktsikring i våtsone.

Rommet mangler sluk, og membranløsningen vurderes som usikker/udokumentert.

Samlet tilstandsgrad TG?3 er satt på bakgrunn av alder, manglende tetthet i våtsonen og mangelfull sikring mot vannlekkasjer.

Konsekvens/tiltak: Vaskerommet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da rommet har vanninstallasjoner uten sluk og med usikker membranløsning.

Rommet mangler mekanisk avtrekksventilasjon, noe som gir økt risiko for kondens- og muggsopp-skader.

Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav.

Full rehabilitering, inkludert etablering av sluk, membran, overflater, mekanisk avtrekk og nytt rør-i-rør-system.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Taktypen består av flatt tak.

Takkonstruksjonen består av taksperrer.

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. (synlig luftespalter i gesimsbord)

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak: Uten mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen kan eventuelle kondens- eller lekkasjeskader forbli uoppdaget over tid. Det anbefales å montere en inspeksjonsluke i himlingen for å muliggjøre fremtidig kontroll og redusere risikoen for skjulte skader.

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Veggmonterte panelovner.

Termostatstyrte varmekabler på bad som er defekte. For å kompensere for manglende

gulvvarme er det montert stråleovn på vegg i 2023.
Peisovn og åpen peis i stue, samt utepeis tilkoblet samme pipe.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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 er behov for tiltak.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue/spisestue, 3 soverom, bad/wc og vaskerom.

Entre

Eiendommen er grus- og stein belagt i innkjørselen. Inngangsparti med steintrapp. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en lys og fin entre med flisbelagt gulv.

Kjøkken

Kjøkkenet er romslig med fin spiseplass- gulvet er steinbelagt, fliser på veggen og kjøkkenskaper i tre. Integrerte hvitevarer følger med. Det er godt med vindusflater som slipper inn rikelig med lys.

Stue

Stuen oppleves romslig og stor med god takhøyde og flott peisovn. Det er gode muligheter for ønsket møblering med sofagruppe, spisestoler, stuebord, og tv. Her kan man samle familie og venner til hyggelige sammenkomster. et er utgang til overbygget terrasse fra stuen.

Bad

Boligen har et flislagt baderom med badekar og servant. Termostatstyrte varmekabler på bad er defekte. For å kompensere for manglende gulvvarme er det montert stråleovn på vegg i 2023.

Soverom

Det er totalt tre soverom i boligen. Alle soverommene har lysmalte vegger og har

østvendte vindusflater som skjermes av skogen. På hovedsoverommet er det god garderobeløsning.

Standard

En innbydende og velholdt enebolig med attraktiv beliggenhet i et rolig, barnevennlig og svært etterspurt område på Vestskogen.

Planløsningen er praktisk og funksjonell med alt samlet på ett plan – perfekt for både småbarnsfamilier og voksne som ønsker en lettstelt bolig. Fra carporten går man tørrskodd direkte til inngangspartiet, og her finner man også en overbygget uteplass samt tilhørende bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Boligen inneholder et hyggelig vindfang, romslig gang og tre gode soverom med smarte garderobeløsninger. Den lune vinkelstuen med integrert spiseplass skaper en naturlig samlingsplass i hjemmet, og både peis og peisovn bidrar til en varm og hyggelig atmosfære året rundt. Herfra er det utgang til en overbygget terrasse som forlenger utesesongen betydelig. Terrassen har i tillegg egen peis – et stemningsfullt og skjermet uterom hvor sommerdagene kan nytes til fulle.

Kjøkkenet er romslig og har god plass til spisebord, noe som gjør det til et naturlig hjerte i boligen. I tilknytning til kjøkkenet ligger et stort og praktisk rom som i dag benyttes til vaskerom/oppbevaring

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

Det er parkering i carport og på egen gårdsplass.

Solforhold

Uteplassen har en solrik og sydvendt beliggenhet.

Diverse

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

- Help forsikring

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Veggmonterte panelovner.

Termostatstyrte varmekabler på bad som er defekte. For å kompensere for manglende gulvvarme er det montert stråleovn på vegg i 2023.

Peisovn og åpen peis i stue, samt utepeis tilkoblet samme pipe. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget ved tilsyn den 30.4.2024

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 950 000

Omkostninger kjøper

4 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

123 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

125 140 (Omkostninger totalt)

142 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

144 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 075 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 092 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 094 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 323 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 105 107 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 420 428 for år 2024

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 128, bruksnummer 159 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:
Ingen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 11.11.1966. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt. Tegninger fra 1965 stemmer med dagens bruk, med unntak av det er tegnet inn garasje med bod i bakkant. I dagens bruk er det carport med bod på siden. Det er i tillegg bod/gjesterom med tilkomst fra terrassen som finnes i tegninger fra 1973 i forbindelse med tilbygg/ombygging av boligen. Her er det kun bod/gjesterommet som ble bygget, og inntegnet garasje, boder og toalettrom mot nord er ikke etablert. Kjøper overtar risikoen ved fortsatt bruk av dagens løsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.11.1966.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område med planID 3911 11 plannavn boligfelt Amundrødveien mm. Vestskogen (16.03.1965) hvor reguleringsformålet er boliger og offentlig friområde.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Leieprisvurdering fra Utleiemegleren er inntatt i salgsoppgavens vedlegg.

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 500 Fotograf

4 300 Kommunale opplysninger

22 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

3 100 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

18 000 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger per stk. / Overtagelse

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 112 100

Ansvarlig megler

André Norrøne Volla

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

andre.norrone.volla@aktiv.no

Tlf: 480 07 311

Oppdragstaker

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Salgsoppgavedato

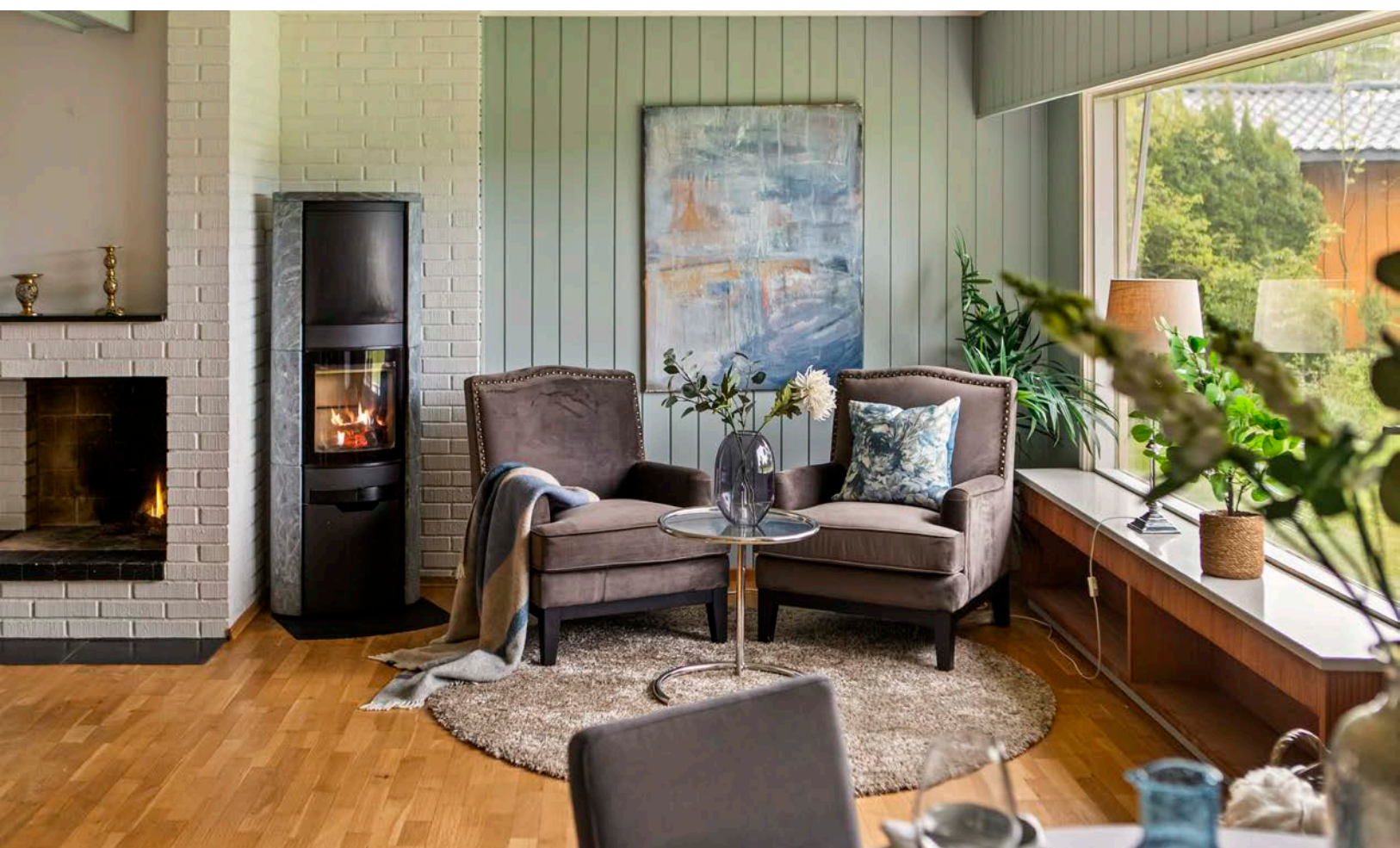
20.05.2026









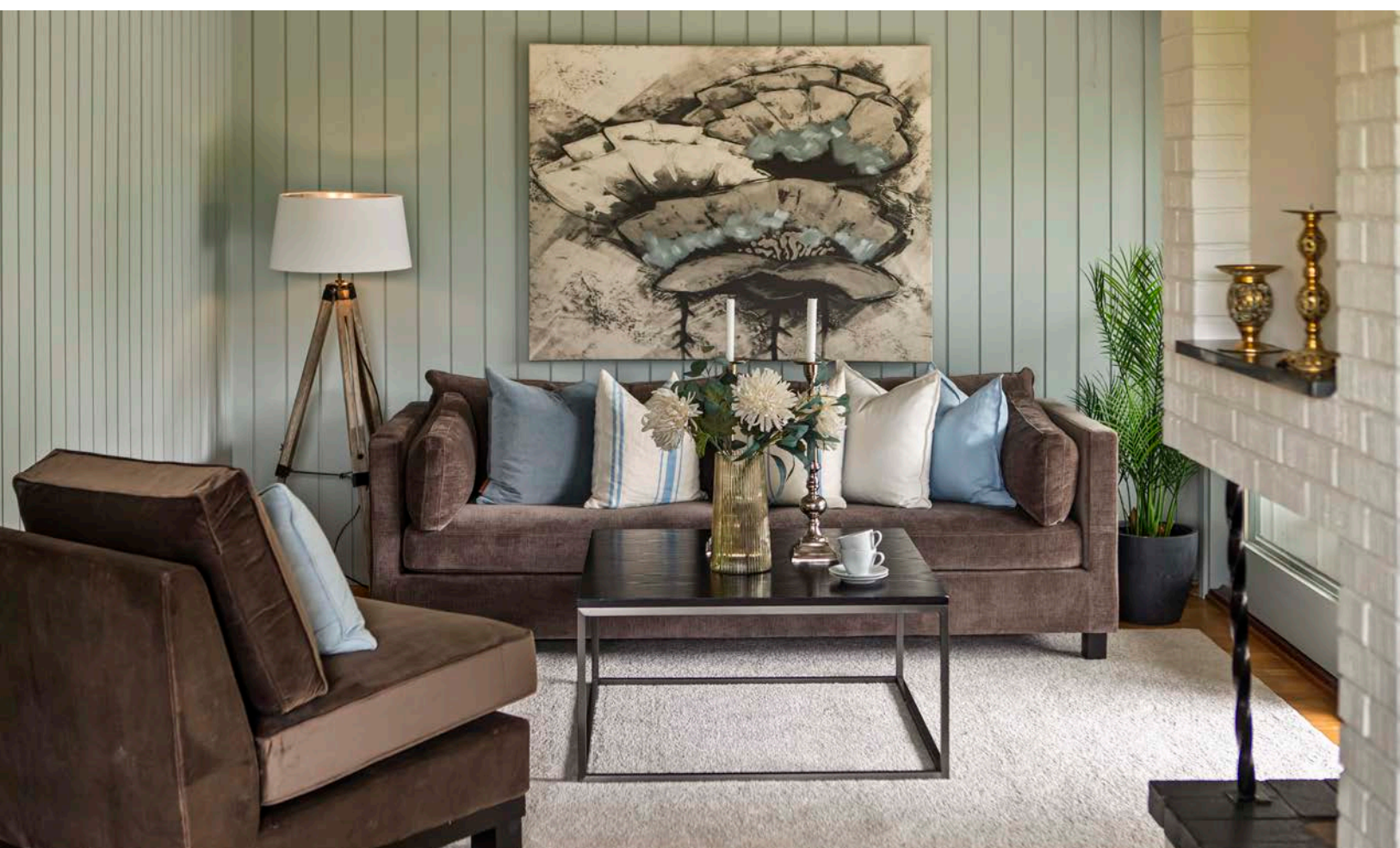


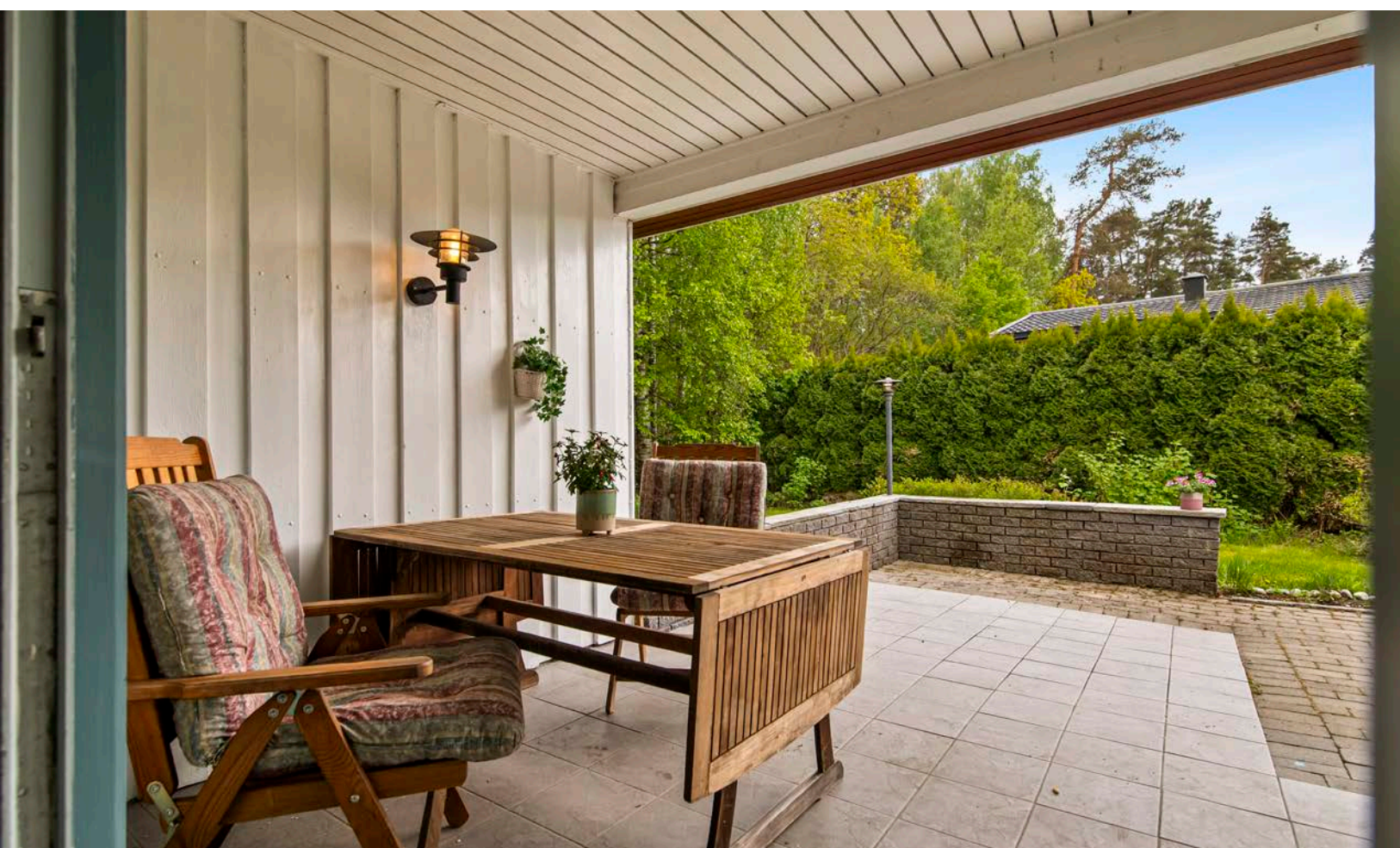


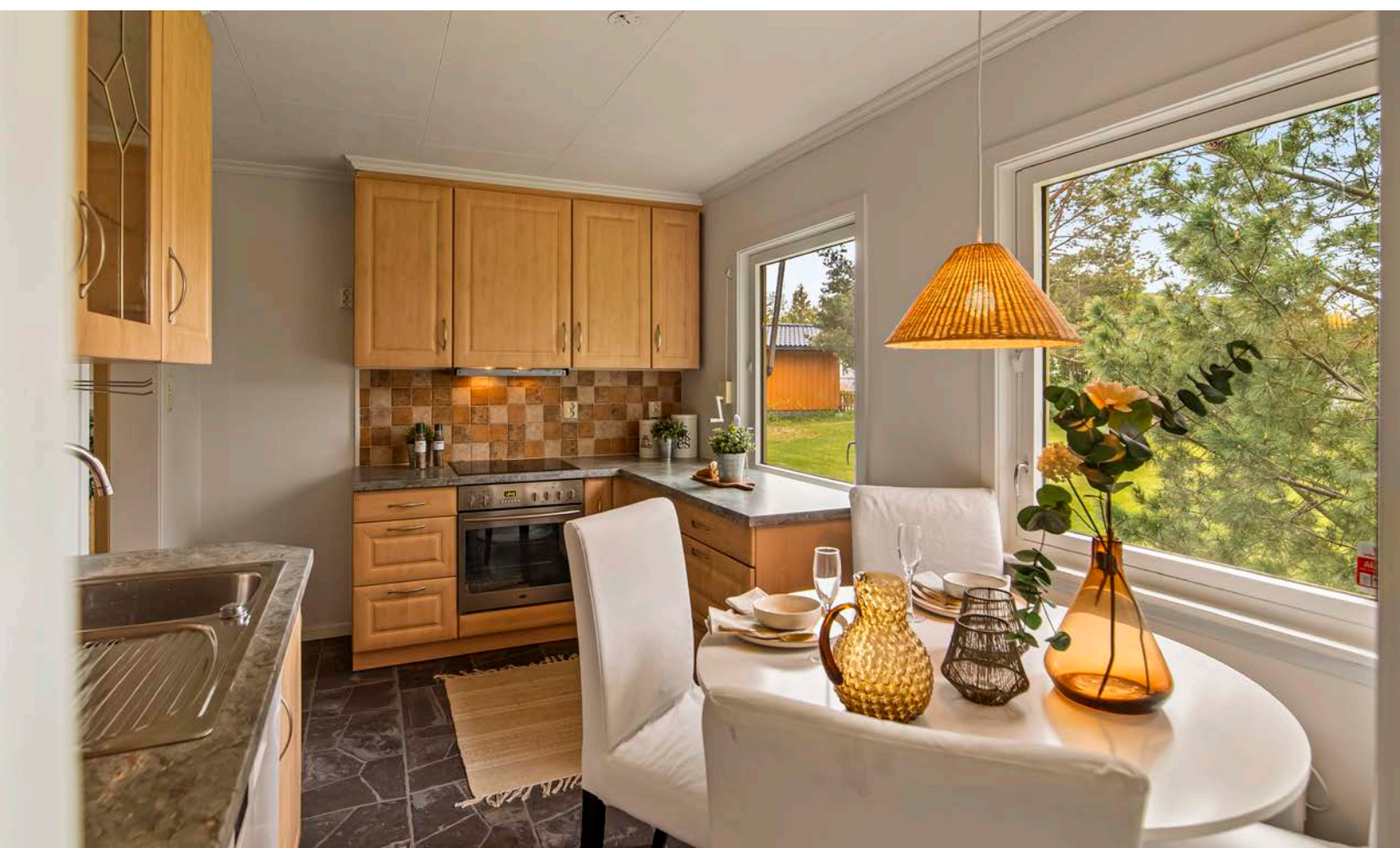








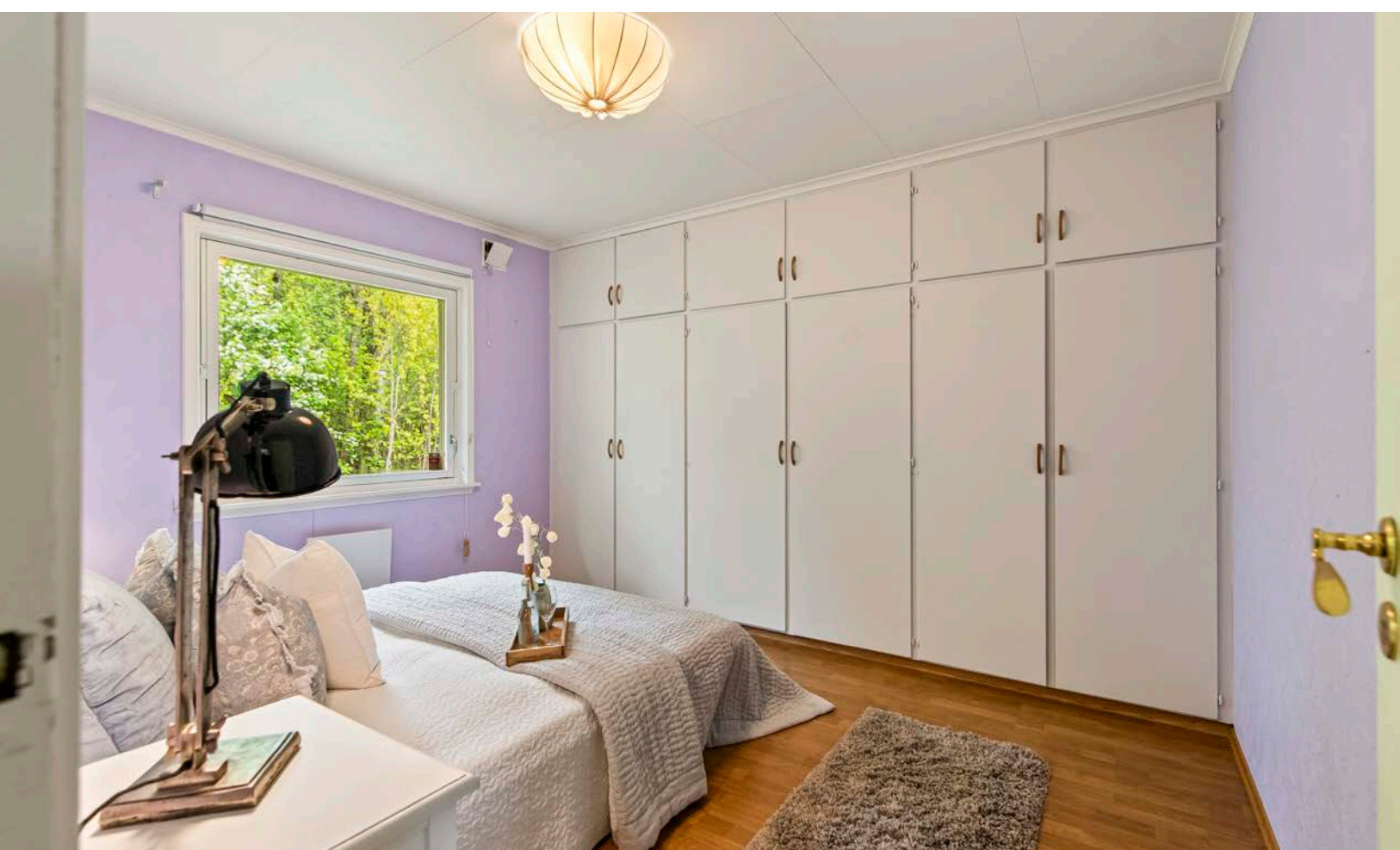






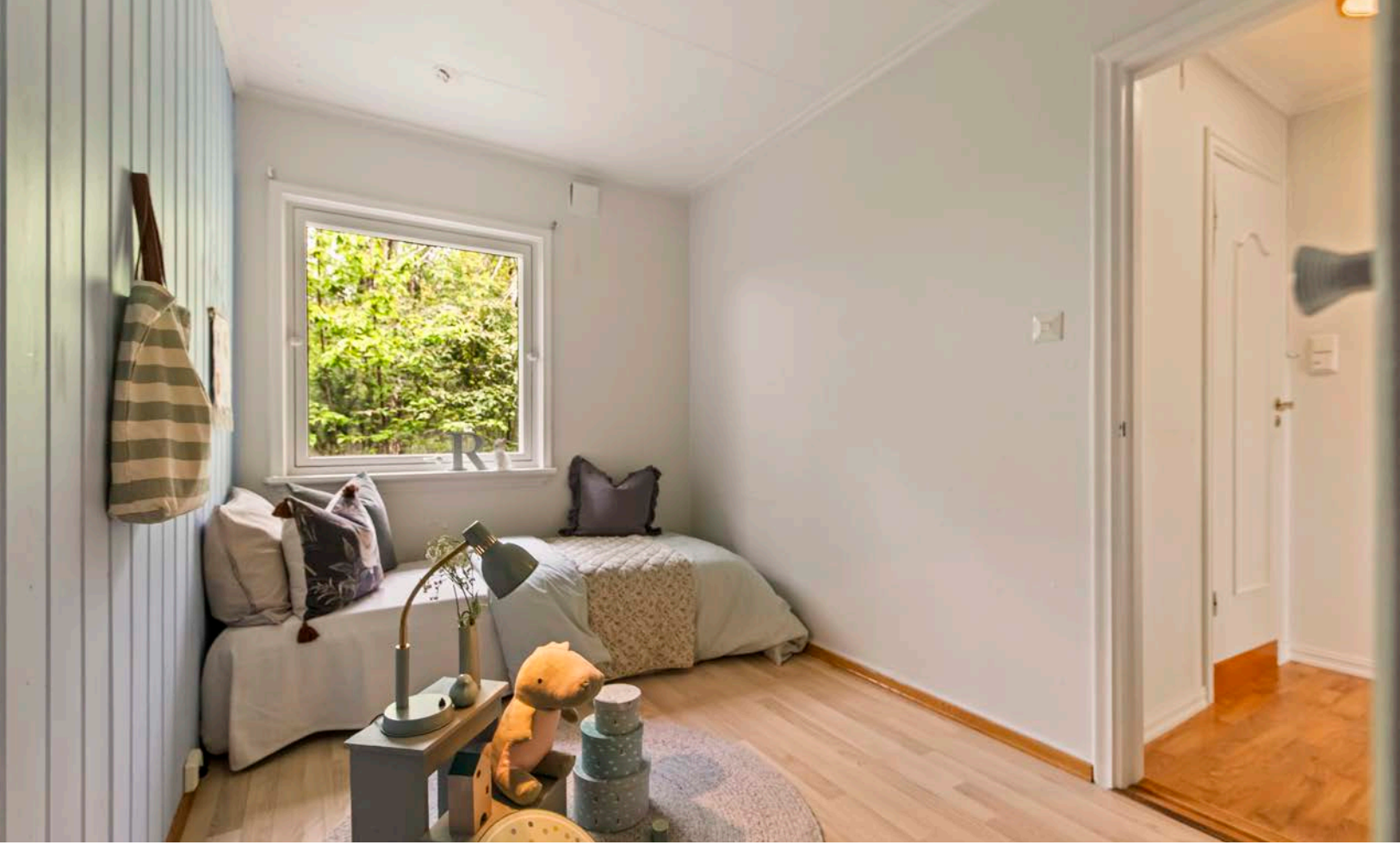












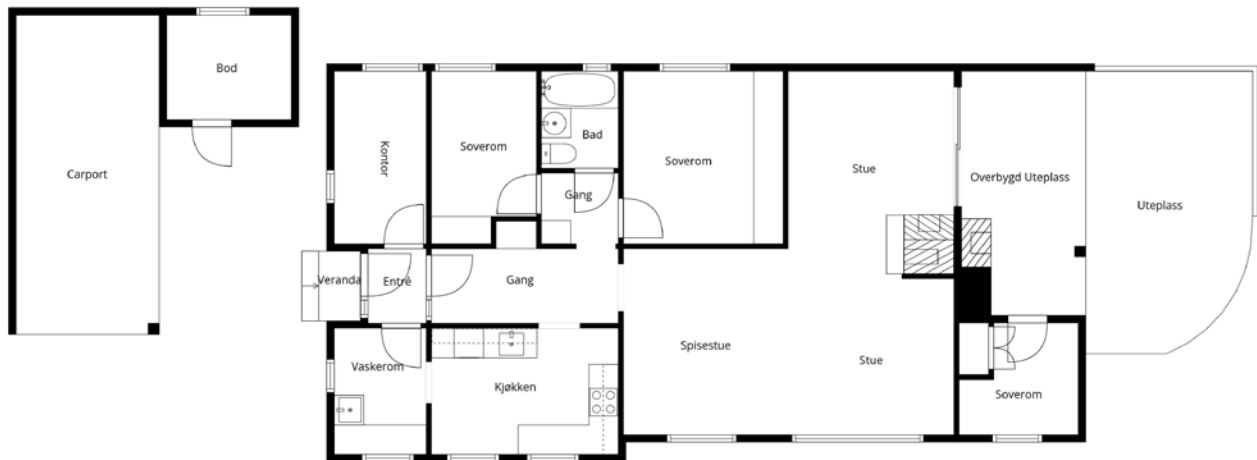








Vedlegg



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bregneveien 18 , 3142 VESTSKOGEN

 FÆRDER kommune

 gnr. 128, bnr. 159

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 21248-1705

Referansenummer: CW2135

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenster 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[Takstsenster]
Ge | 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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på ett plan oppført i 1966, fundamentert på plate på mark, med carport på siden.

Det er utført enkelte oppgraderinger og vedlikeholdstiltak over tid, herunder utskifting av vindskier i 2023, ny innmat i sikringsskap og fast tilkobling av varmtvannsbereder i 2021, samt montering av stråleovn på bad i 2023 som kompensere tiltak for defekte varmekabler.

Det er påvist store eller alvorlige avvik (TG 3) knyttet til vaskerom som er av eldre dato og mangler sluk og membranløsning. Rommet har vanninstallasjoner uten tilstrekkelig sikring mot vannlekkasjer, og total rehabilitering må påregnes. Videre er det registrert avvik som kan kreve tiltak (TG 2) på en rekke bygningsdeler. Dette gjelder blant annet takteking med sveiset asfaltpapp av eldre dato, nedløp og beslag, vinduer og dører, tekniske installasjoner, samt utvendig kledning.

Boligens tekniske tilstand vurderes samlet sett som forenlig med alder og byggemåte, men det må påregnes kostnader til vedlikehold og utbedringer, både på kort og lengre sikt. 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 inneløp, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med sveiset asfaltpapp fra rundt 1996. Malte vindskier av tre fra 2023. Israfter, beslag og nedløpsrør av plastbelagt/lakkert stål. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Taktypen består av flatt tak. Takkonstruksjonen består av taksperrer. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. (synlig luftespalter i gesimsbord) Malt trevindu med 2-lags isolerglass på lite soverom ble montert i 2023. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår på vaskerom, kjøkken, bad og stue, samt et vindu med blyglass. Vindu i bod fra 1971. Malte trevinduer med koblede glass fra byggeår på vaskerom, soverom 2 og 3. To vinduer mot lite soverom er blendet igjen fra innsiden. Flere vinduer er pusset og malt i 2026. Malt ytterdør. Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass. Flislagt platting på 29 m² med utgang fra stue. Murt rekkverk utført, med skiferheller på topp. Utvendig betongtrapp til inngangsparti med skifer i trinn.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat, parkett og flis.

Vegger har malt tapet og malt trepanel.

Tak har malte takessplater og malt trepanel.

Gulvkonstruksjon mot grunn er utført i betong.

Retningavvik er kontrollert i stue og kjøkken. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 8 mm - normalt iht. alder.

I stuen er det en peisovn med ubrennbar plate på gulv i front, samt en plassbygget åpen peis med flis på gulv i front.

Det er også en utepeis på terrassen.

Teglsteinspipe fra byggeår. Sotluke på terrasse.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Det er innvendige malte glatte dører med påførte profiler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med ukjent alder.

Det er flis på vegg og malt trepanel i himling.

Det er flislagt gulv.

Det er sluk under badekar og det er membran med ukjent/udokumentert utførelse.

Inneholder servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, badekar og stråleovn for oppvarming.

Det er lufteventil i tak og vegg.

Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjonen uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom med ukjent alder og bygget iht. byggeforskrift fra før 1997.

Det er malt tapet og fliser på vegg. Himling med malte takessplater.

Flislagt gulv med fliser fra 2023.

Rommet inneholder innredning med benkeplate og skuffer, skyllekum i rustfritt stål og opplegg til vaskemaskin.

Lufteventil i vegg og tilluftspalte under dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr og platetopp. Plass for kjøl/frysenskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber.

Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.

Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentil i vegg.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Veggmonterte panelovner.

Termostatstyrte varmekabler på bad som er defekte. For å kompensere for manglende gulvvarme er det montert stråleovn på vegg i 2023.

Peisovn og åpen peis i stue, samt utepeis tilkoblet samme pipe.

Varmtvannsbereder på 110 liter fra slutten av 2006, montert på vaskerom.

Sikkerhetsventil føres i rør til skyllekum.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i vindfang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen er fundamentert på plate på mark og har ingen rom under terreng. Drenering vurderes derfor ikke å være et eget risikopunkt. Det er ikke observert forhold som indikerer problemer relatert til fukt fra grunnen.

Taknedløp på carport er ført til oppstikkende drenerør.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle på mark.

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Utvendige avløpsrør er av støpejern til offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

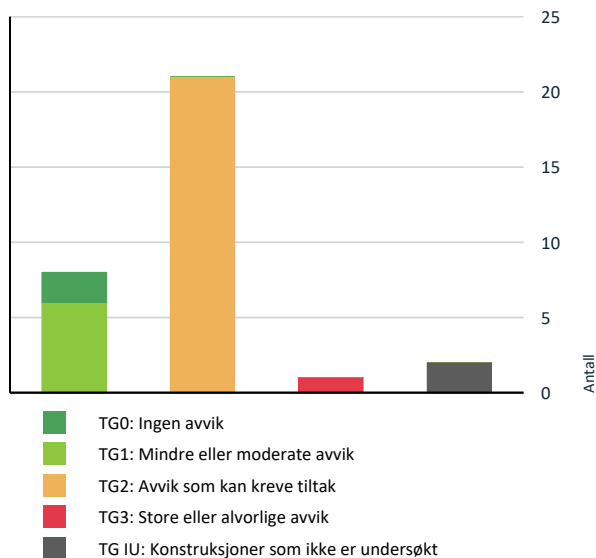
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger fra 1965 stemmer med dagens bruk, med unntak av det er tegnet inn garasje med bod i bakkant. I dagens bruk er det carport med bod på siden.

Det er i tillegg bod/gjesterom med tilkomst fra terrassen som finnes i tegninger fra 1973 i forbindelse med tilbygg/ombygging av boligen. Her er det kun bod/gjesterommet som ble bygget, og inntegnet garasje, boder og toalettrom mot nord er ikke etablert.

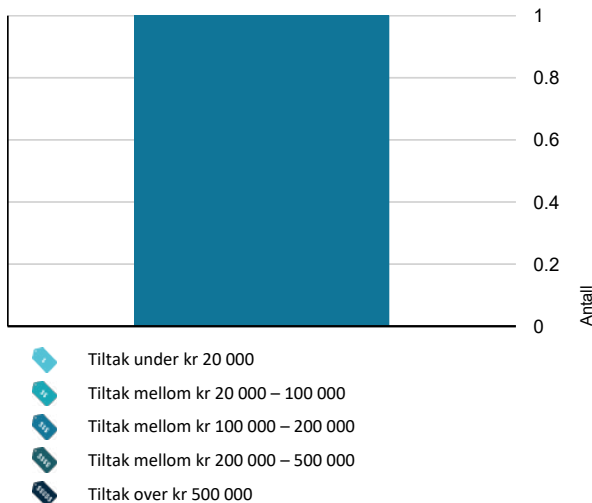
Sammendrag av boligens tilstand

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 2021, og har vært utleid siden 2023. 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

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav til fuktsikring i våtsone.

Rommet mangler sluk, og membranløsningen vurderes som usikker/udokumentert. Samlet tilstandsgrad TG 3 er satt på bakgrunn av alder, manglende tetthet i våtsone og mangelfull sikring mot vannlekkasjer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Takbelegget er av eldre dato og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det er observert luftbobler/blærer i takbelegget i området rundt sluk. Slike blærer indikerer svekket vedheft og økt risiko for fuktinntrengning, spesielt i sluksoner som er utsatt for høy belastning.

Noe moselagt over carport.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på nedløp/beslag.
Noe avflasset belegg på pipehatt.

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

Skiferheller på toppen av rekkverk fremstår løst lagt og uten tilstrekkelig feste. Løs skifer kan forskyves og gir redusert stabilitet.
Det er noen sprekker og avskalling i nedre del av mur/ringmur, noe som indikerer nedbrytning i overflaten.
Noe sprekker i flisfuger på plattingen.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, det er tørkesprekker, tilløpt til råte i en hjørnekasse, og glipe mellom bord etter for liten overlapp.
Trekledning og belistning rundt enkelte vinduer er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag.

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

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

To av skiferhellene har knekt.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er en del bruksslitasje på gulvflater i stue, samt sveller i skjøter på kjøkken.
Noe knirk i stuegulv.
Feil montering av takessplater i gang og vindfang.



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

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

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører.
Dører bærer noe preg av elde og slitasje, som subbing i terskel.

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

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



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.
Hovedytterdør mangler tettelister.

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Stoppekran fremstod som tung å betjene ved befarig. Funksjonen ble ikke testet.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Mangler friskluftsventil på kjøkken, stue (kun en ventil i tv-stue), og i utebod.

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

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

Flatt terreng og lokalt motfall gir begrenset fall bort fra bygningen og kan medføre økt risiko for vannansamling mot grunnmur ved kraftig nedbør.

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

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

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

Merknad fra kommunen: Vann- og avløpsrør fra byggeår.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det anbefales ikke å benytte fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Det er sprekk i en flis mot badekaret.

Bom i fliser og det mangler fuger mot innbygget servant.

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Varmekabler i gulv er defekte.

Det er riss i enkelte fliser.

Gulvet er tilnærmet flatt og det er ingen høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Det er ukjent om det er oppkant av membran bak terskel.

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Membran kan ikke konstateres, da den ikke er synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon. Eventuell membran, samt slukløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Speilet har en sprekk i nedre kant.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

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

Det er avvik:

Det er skade på platetoppen. Skade på front under vaskekum.

Kjøkkenkranen har begrenset stoppfunksjon og kan beveges utenfor vaskekummen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

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.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1966

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med sveiset asfaltpapp fra rundt 1996.
Malte vindskier av tre fra 2023.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takbelegget er av eldre dato og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det er observert luftbobler/blærer i takbelegget i området rundt sluk. Slike blærer indikerer svekket vedheft og økt risiko for fuktinntrengning, spesielt i sluksoner som er utsatt for høy belastning.

Noe moselagt over carport.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av takbelegg og sluk, herunder vurdering av tetthet og vedheft i områder med luftbobler.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldet takteking er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.



Luftbobler rundt sluk.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Israfter, beslag og nedløpsrør av plastbelagt/lakkert stål.

Renner ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Noe avflasset belegg på pipehatt.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av beslag og nedløp nærmer seg.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, det er tørkesprekker, tilløpt til råte i en hjørnekasse, og glipe mellom bord etter for liten overlapp.

Trekledning og belistning rundt enkelte vinduer er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag.

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

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

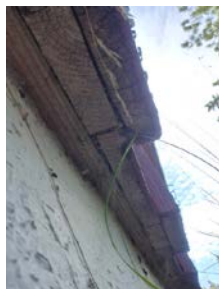
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

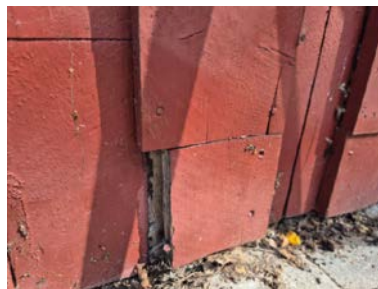
- Tiltak:

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

Konsekvensen av manglende lufting og ufagmessige avslutninger er økt risiko for fukt- og råteskader,



Ingen luftespalte.



Tørkesprekker.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taktypen består av flatt tak.

Takkonstruksjonen består av taksperrer.

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. (synlig luftespalter i gesimsbord)

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen kan eventuelle kondens- eller lekkasjeskader forbli uoppdaget over tid. Det anbefales å montere en inspeksjonsluke i himlingen for å muliggjøre fremtidig kontroll og redusere risikoen for skjulte skader.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malt trevindu med 2-lags isolerglass på lite soverom ble montert i 2023.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår på vaskerom, kjøkken, bad og stue, samt et vindu med blyglass. Vindu i bod fra 1971. Malte trevinduer med koblede glass fra byggeår på vaskerom, soverom 2 og 3. To vinduer mot lite soverom er blendet igjen fra innsiden. Flere vinduer er pusset og malt i 2026.

Årstall: 1965

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrade på vinduer av eldre dato med slitte tettelister, noe værslitt treverk og punktering av enkelte glass.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av vinduene i nær fremtid. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør.

Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1966

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

Hovedytterdør mangler tettelister.

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:

Ytterdørene fungerer, men ut fra alder og normal levetid må det påregnes behov for tiltak over tid. Det bør følges med på tilstanden, og nødvendige utbedringer eller utskifting bør vurderes for å unngå økt varmetap, redusert sikkerhet eller funksjonssvikt.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Flislagt plattning på 29 m² med utgang fra stue.
Murt rekkverk utført, med skiferheller på topp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skiferheller på toppen av rekkverk fremstår løst lagt og uten tilstrekkelig feste. Løse skifer kan forskyves og gir redusert stabilitet. Det er noen sprekker og avskalling i nedre del av mur/ringmur, noe som indikerer nedbrytning i overflaten. Noe sprekker i flisfuger på plattingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å feste skiferhellene på toppen av rekkverk på en egnet måte for å hindre forskyvning og løsnefare. Sprekkeformasjoner og skader i nedre del av mur/ringmur bør vurderes utbedret for å begrense videre nedbrytning og fuktpåvirkning.

📍 TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig betongtrapp til inngangsparti med skifer i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

To av skiferhellene har knekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte ut skiferheller med sprekker.



Sprekk i to skiferheller.

INNENDIG

📍 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat, parkett og flis.
Vegger har malt tapet og malt trepanel.
Tak har malte takessplater og malt trepanel.

Flere av overflatene er utbedret og nymalt etter befaringsrapport.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Det er en del bruksslitasje på gulvflater i stue, samt sveller i skjøter på kjøkken.
Noe knirk i stuegulv.
Feil montering av takessplater i gang og vindfang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes oppussing/renovering av enkelte innvendige overflater.
Tiltak bør vurderes av kjøper ut fra behov og ønsket standard.



Glippe og skade i skjøt.



Sveller på kjøkkengulv.



Løs parkett i stue.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvkonstruksjon mot grunn er utført i betong.
Retningavvik er kontrollert i stue og kjøkken. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 8 mm - normalt iht. alder.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

I stuen er det en peisovn med ubrennbar plate på gulv i front, samt en plassbygget åpen peis med flis på gulv i front.
Det er også en utepeis på terrassen.
Teglsteinspipe fra byggeår. Sotluke på terrasse.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes rehabilitering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvens er redusert gjenværende brukstid av pipe.

1 TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er innvendige malte glatte dører med påførte profiler.

Enkelte dører og beslag er utbedret etter befarings.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører.
Dører bærer noe preg av elde og slitasje, som subbing i terskel.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører som subber i terskel bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og terskel over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med ukjent alder.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegg og malt trepanel i himling.

Hull i vegger etter tidligere innfestninger er tettet etter befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det anbefales ikke å benytte fuktømfintlige materialer i våtsoner.
Det er sprekk i en flis mot badekaret.
Bom i fliser og det mangler fuger mot innbygget servant.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badekaret bør brukes med varsomhet for å unngå vannsprut mot treverk, og vinduet må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning, da treverk er utsatt for fuktskader ved eksponering for fukt.
Sprekk i flis og manglende fuger bør utbedres for å hindre videre sprekkdannelser.
Hull i vegg etter tidligere innfestninger bør tettes for å unngå vanninntrengning og påfølgende skade på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Sprekk i flis og mangler fuger.



Vindu i våtsone.

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Varmekabler i gulv er defekte.

Det er riss i enkelte fliser.

Gulvet er tilnærmet flatt og det er ingen høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Det er ukjent om det er oppkant av membran bak terskel.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader. Det er montert stråleovn som kompenserende tiltak for defekte kabler.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det er oppkant på membran bak dørterskelen, da manglende membran kan føre til vanninntrengning i tilstøtende rom. Avviket i fall/høydeforskjell til sluk gjør at gulvet fortsatt kan lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet, noe som øker risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering.

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er sluk under badekar og det er membran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

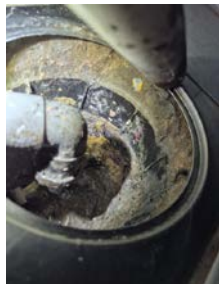
Membran kan ikke konstateres, da den ikke er synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon. Eventuell membran, samt slukløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membran- og slukløsningen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder servant, vegghegt speilskap, gulvmontert toalett, badekar og stråleovn for oppvarming.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Speilet har en sprekk i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Speilet bør skiftes ut for å unngå ytterligere skade.



Sprekk i speil.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er lufteventil i tak og vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjsonen uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med ukjent alder og bygget iht. byggeforskrift fra før 1997.

Det er malt tapet og fliser på vegg. Himling med malte takessplater.

Flislagt gulv med fliser fra 2023.

Rommet inneholder innredning med benkeplate og skuffer, skyllekum i rustfritt stål og opplegg til vaskemaskin.

Lufteventil i vegg og tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav til fuksikring i våtsone.

Rommet mangler sluk, og membranløsningen vurderes som usikker/udokumentert. Samlet tilstandsgrad TG 3 er satt på bakgrunn av alder, manglende tetthet i våtsonen og mangelfull sikring mot vannlekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da rommet har vanninstallasjoner uten sluk og med usikker membranløsning.

Rommet mangler mekanisk avtrekksventilasjon, noe som gir økt risiko for kondensat og muggsoppkader.

Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuksikring i henhold til dagens krav.

Full rehabilitering, inkludert etablering av sluk, membran, overflater, mekanisk avtrekk og nytt rør-i-rør-system.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykklaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert komfyr og platetopp. Plass for kjøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade på platetoppen. Skade på front under vaskecum. Kjøkkenkranen har begrenset stoppfunksjon og kan beveges utenfor vaskecummen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Platetoppen bør skiftes ut for unngå videre sprekkdannelse og redusert funksjon.

Skade på front vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.

Det anbefales å justere eller skifte ut kranen for å sikre at vannstrålen holdes innenfor vaskecumområdet, for å redusere risikoen for vannsøl og påfølgende fuktskader på benkeplate og innredning.



Skade i belegg på fronter.



Skade på platetopp.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.

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

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Stoppekran fremstod som tung å betjene ved befaring. Funksjonen ble ikke testet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales kontroll og eventuelt utskifting av stoppekran for å sikre tilfredsstillende funksjon ved behov for avstenging av vanntilførsel.
Det vurderes at tiltak med utskifting av kobberrør kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Mangler friskluftsventil på kjøkken, stue (kun en ventil i tv-stue), og i utebod.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig innelima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

TG IU Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Veggmonterte panelovner.

Termostattyrtte varmekabler på bad som er defekte. For å kompensere for manglende gulvvarme er det montert stråleovn på vegg i 2023.
Peisovn og åpen peis i stue, samt utepeis tilkoblet samme pipe.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 110 liter fra slutten av 2006, montert på vaskerom.
Sikkerhetsventil føres i rør til skyllekum.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg. Sikringssskap er plassert i vindfang.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1966 Inntak fra byggeår, nyere innmat i sikringssskap i 2021.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringssskap

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

Nei

Tilstandsrapport

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 **Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet alder på deler av anlegg, 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

Takstingeniør har ingen elektrokompetanse og anlegg er ikke vurdert ut over kontrollspørsmål.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

Begrenset kontrollmulighet.

TG 1 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på plate på mark og har ingen rom under terreng. Drenering vurderes derfor ikke å være et eget risikopunkt. Det er ikke observert forhold som indikerer problemer relatert til fukt fra grunnen.

Taknedløp på carport er ført til oppstikkende drenerør.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med betongplate / såle på mark.

Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Flatt terreng og lokalt motfall gir begrenset fall bort fra bygningen og kan medføre økt risiko for vannansamling mot grunnmur ved kraftig nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern til offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av jernrør til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Merknad fra kommunen: Vann- og avløpsrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Merknad fra kommunen: Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.
Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

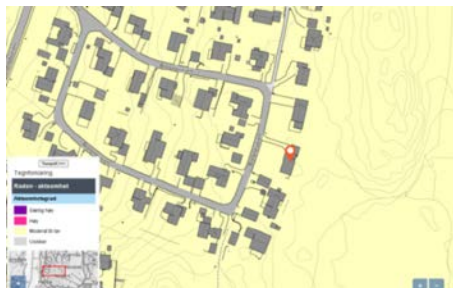
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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 er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

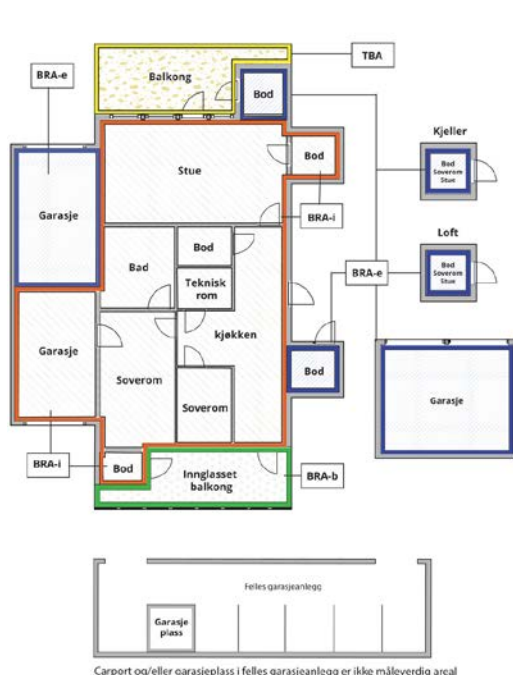
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	95	11		106	29
SUM	95	11			29
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, bad, soverom 3, kjøkken, vaskerom, stue	Bod 1, bod 2	

Kommentar

Areal 1. etasje:
Vindfang: 1,9 m²
Gang: 8,5 m²
Soverom 1: 6,5 m²
Soverom 2: 7 m²
Bad: 3,1 m²
Soverom 3: 12,1 m²
Kjøkken: 9,3 m²
Vaskerom: 4,7 m²
Stue: 37,5 m²
Bod/gjesterom: 5,5 m²
Bod ved carport: 5,7 m²

Carport: 18 m² (2,75 x 6,51)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra 1965 stemmer med dagens bruk, med unntak av det er tegnet inn garasje med bod i bakkant. I dagens bruk er det carport med bod på siden.

Det er i tillegg bod/gjesterom med tilkomst fra terrassen som finnes i tegninger fra 1973 i forbindelse med tilbygg/ombygging av boligen. Her er det kun bod/gjesterommet som ble bygget, og inntegnet garasje, boder og toalettrom mot nord er ikke etablert.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2021:

Ny innmat i sikringsskap og fast kobling av varmtvannsbereder.

2023:

Montering av stråleovn på bad.
Montere vindu på soverom.
Vindskier rundt hele huset skiftet.
Skiftet fliser i vindfang og vaskerom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Olav Rudland Kvilhaug Elisabeth Risum Smith	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	128	159		0	1210.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bregneveien 18

Hjemmelshaver

Brickhill-Smith Inger Agnes, Brickhill-Smith Linda
Angela

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	29.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

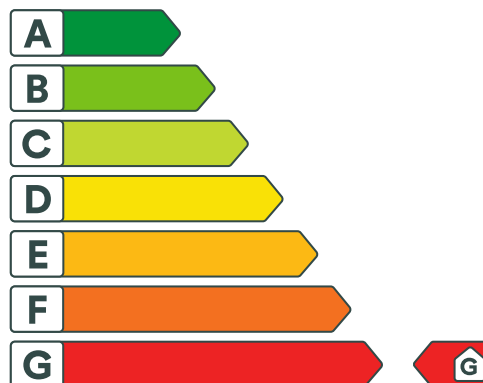
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



Adresse Bregneveien 18, 3142 VESTSKOGEN	
Dato for energimerking 05.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-291294
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 399671
Gårdsnummer 128	Bruksnummer 159
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1966	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 106,0 m²	Oppvarmet bruksareal 95,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
411,48 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
408,07 kWh/m²

Totalt levert pr. år
38 767 kWh



Bregneveien 18, 3142 VESTSKOGEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bregneveien 18, 3142 VESTSKOGEN



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Tiltak 4: Montering av peisinnsetts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsetts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsetts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 7: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 19: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 20: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 21: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 25: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 26: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 27: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Linda Angela Brickhill-Smith

Inger Agnes Brickhill-Smith

Boligen

Bregneveien 18
3142 Vestskogen

3911-128/159/0/0

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

The underfloor heating was not working so we put in a radiator attached to the bathroom wall instead.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Even Cudrio AS

Beskrivelse av arbeidet: Montere varmeovn på vegg – lite ønskelig grunnet liten vegg plass.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: The shower was replaced with a bathtub by the tenants who moved in. I have asked for more information from our rental agent about who did it etc, but they have not given any more details. We therefore assume it was done by the tenants

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

The window in the first bedroom to the left had a puncture when we bought the house. We replaced it with a new window. The outside skirting board under the roof was rotting and was replaced.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Gettit byggeservice AS

Beskrivelse av arbeidet: They replaced the window with a new one



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

Firmanavn: Gettit byggeservice AS

Beskrivelse av arbeidet: The replaced the rotten wood with new wood

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

One window (in the first small bedroom) was punctured, but we have replaced it

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Gettit byggeservice AS

Beskrivelse av arbeidet: replaced window

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

there was some water damage in the entrance way and washroom floor when we bought it

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Gettit byggeservice AS

Beskrivelse av arbeidet: They opened up, took off damaged flooring and put new tiled flooring in the entrance and washroom



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

underfloor heating in bathroom is not working properly

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



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

Firmanavn: Even Cudrio AS

Beskrivelse av arbeidet: Montere varmeovn på vegg – lite ønskelig grunnet liten vegg plass.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Notteroy Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Put a separate approved on/off switch for the geyser/water boiler and upgraded the electric box to an automatic one

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring





























Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Sti/traktorveg med belysning		Husnummer
	Kommunalveg gatenavn .		RpGrense		RpFormålgrense
	Byggegrense		Regulert støttemur		Boligområde
	Landbruksområde		Offentlig trafikkområde		Offentlig friområde
	Høydekurve				

Nabolagsprofil

Bregneveien 18 - Nabolaget Vestskogen sentrum/Labakken - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bregneveien Linje 116A, 116B	4 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	12 min 5.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	33 min

Skoler

Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 240 elever, 11 klasser	10 min 0.9 km
Labakken skole (1-7 kl.) 475 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Borgheim ungdomsskole	22 min
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 42 klasser	22 min 1.8 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 23 klasser	6 min 2.9 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	23 min 1.8 km
Færder videregående skole 750 elever	8 min 4.5 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Vestskogen	10 min
---------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

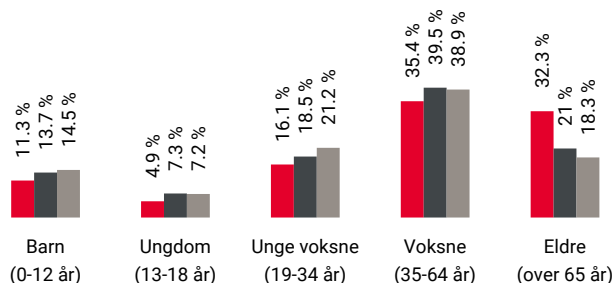
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestskogen sentrum/Labakk...	1 257	735
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinerbarnehagen på Nøtterøy (1-5 ... 76 barn	10 min 0.9 km
Labakken barnehage (1-5 år) 47 barn	11 min 0.9 km
Vestskogen barnehage (1-5 år) 64 barn	17 min 1.2 km


Dagligvare


Kiwi Vestskogen	10 min
Rema 1000 Borgheim Post i butikk, PostNord	22 min 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

 2. Buss



 **Støynivået**
Lite støynivå 95/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

 **Gateparkering**
Lett 90/100

Sport

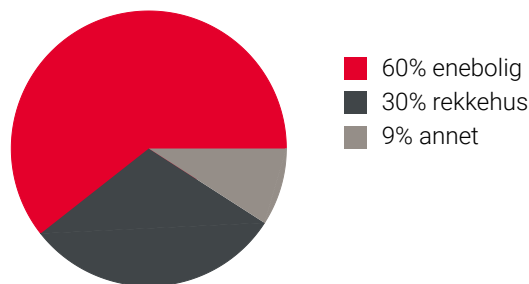
 Steinerskolen 11 min 
Aktivitetshall, ballspill 1 km

 Borgheim ungdomsskole 21 min 
Aktivitetshall, sandvolleyball 1.7 km

 EVO Nøtterøy 12 min 

 ENERGY Fitness Borgheim 20 min 

Boligmasse



«I det man kan kalle "sentrum", 3 km fra byen, stort utvalg av sentrale barnehager, grunnskoler og videregående opplæring. Nær havet!»

Sitat fra en lokalkjent

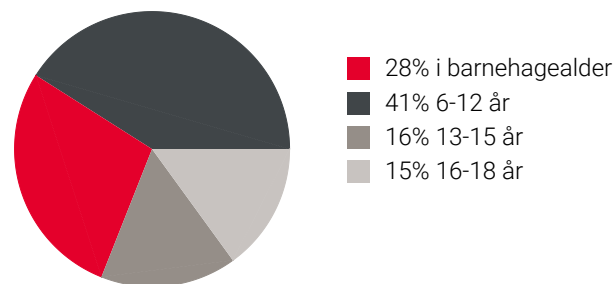


Varer/Tjenester

 Bellevuesenteret 6 min 

 Vitusapotek Vestskogen 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

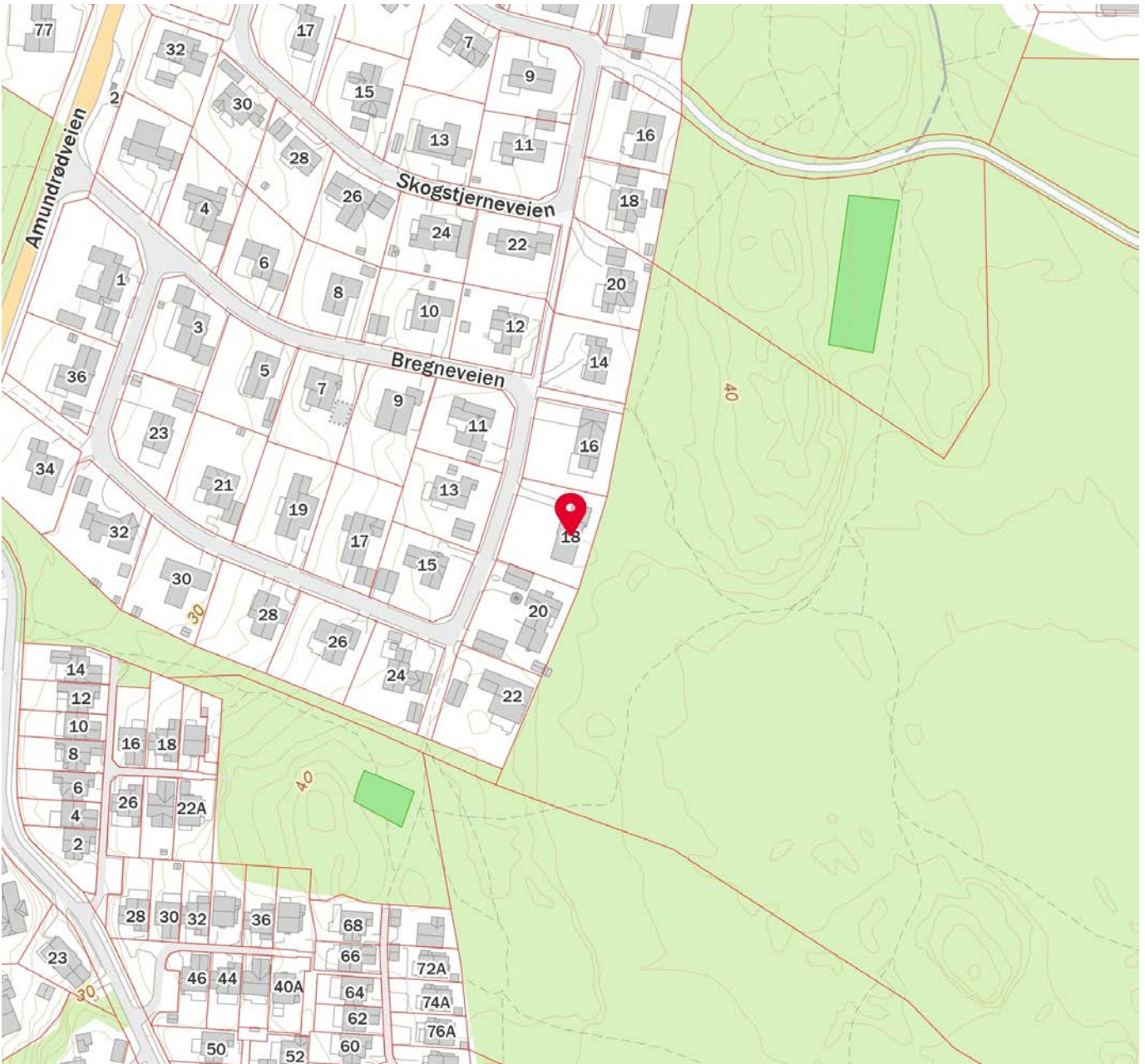


0% 58%

 Vestskogen sentrum/Labakken
 Tønsberg
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



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

Eiendomsmegler MNEF

André Norrøne Volla



Du finner meg hos: Aktiv Tønsberg

E-post: anv@aktiv.no

Telefon: 48 007 311

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

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

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

Carl O. Geving
Administrerende direktør





Leieprisestimat fra Utleiemegleren

13.05.2026

Bregneveien 18, 3142 VESTSKOGEN

Gnr. **128** Brnr. **159** Bruksenhetsnummer **H0101**

Utleiemegleren tilbyr det mest komplette utleieproduktet på markedet, og er førstevalget for leietakere og utleiery som ønsker en profesjonell håndtering av hele leieforholdet. Som kunde hos Utleiemegleren blir utleie- og leieforholdet ditt trygt og enkelt.

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet og dagens markedssituasjon, er Utleiemeglerens estimerte leiepris på:

17 500 – 18 000 kroner i måneden

Vurderingen er basert på Utleiemeglerens inngående kjennskap til nærområdet, sammenlignbare utleieobjekter og vår erfaring fra utleiemarkedet. Boligens verdiutvikling er ikke hensyntatt i estimatet.

Leieprisestimatet er utarbeidet uten befaring av boligen eller gjennomgang av fullstendig salgsprospekt. Angitt månedsleie er en faglig vurdering av forventet markedsleie per dags dato, og må ikke oppfattes som en garanti, minimums- eller maksimumspris.

Dette er et uforpliktende estimat og kan ikke benyttes som dokumentasjon i forbindelse med verddivurdering, refinansiering eller lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Vi tar forbehold om markedsmessige endringer og presiserer at vi ikke kan holdes ansvarlig dersom estimert leienivå ikke oppnås ved en eventuell utleie.

Det sagt, vi tar oss av hele utleieprosessen – fra markedsføring til utflytting. Vi garanterer også for at du får husleien på konto til avtalt tid. Utleiemegleren bistår både de med en bolig til leie og de med en portefølje bestående av fem eller flere enheter.

Mer informasjon om Utleiemegleren finner du på våre hjemmesider: [Utleiemegleren.no](https://utleiemegleren.no)



Med vennlig hilsen
Utleiemegleren Vestfold

Leonard Nazareno Dones
Eiendomsmeglerfullmektig

E-post: leonard.dones@utleiemegleren.no
Tlf: 46988828



Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss i Tønsberg får du personlig service og god økonomisk rådgivning når du skal kjøpe bolig.

Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!



Bjørnar
980 45 285



Anne Grethe
992 53 222



Thea
995 09 622



Renate
984 07 845



Nina
975 09 475



Johan
901 74 083



Book møte!

www.skagerraksparebank.no



SKAGERRAK
SPAREBANK





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bregneveien 18
3142 VESTSKOGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: André Norrøne Volla**Telefon:** 480 07 311
E-post: andre.norrone.volla@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre