



Velkommen til

Fasanveien 7B
3142 Vestskogen

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Fasanveien 7B
3142 Vestskogen

Vertikaldelt 2 mannsbolig over to plan - Moderne og stilrent - Solrik hage - 3 soverom - 2 bad - Vannbåren gulvvarme - Stor garasje

Velkommen til Fasanveien 7 B - presentert av eiendomsmegler
Ola Norderhaug i Eiendomsmelger 1.

Praktisk vertikaldelt 2-mannsbolig over to plan med en god planløsning og en gjennomført og tidsriktig standard. En lekker bolig med vannbåren gulvvarme og rør-i-rør system. Gang og vaskerom med fliser på gulv. To flislagte bad med gulvvarme. Pent, moderne laminatgulv i stue, kjøkken og spisestue. Parkett på gulvflater i 2. etasje. Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer. Store vindusposter gir gode innvendige lysforhold. Utgang til en meget fin hage, lun og solrik. Romslig garasje og god lagringsplass. Alle hvitevarer følger med huset og det er installert fiber og el-lader.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 990 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	123 590
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	5 113 590
<u>BRA/BRA-I</u>		149/121 m ²
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Tomteareal</u>		ca. 422 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Tomannsbolig
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		2005
<u>Energimerking</u>		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Ola Norderhaug
Eiendomsmegler

47 41 41 20
ola.norderhaug@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 990 000
Omkostninger*	kr	123 590
Totalpris inkl. omk.	kr	5 113 590

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 124 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 125 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Andre utgifter

Kjøper må påregne kostnader til bygnings- og innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Det må beregnes kostnader til vedlikehold, snøbrøyting og strøing på denne private veien.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 20 451 pr. år for 2026

Kommunale avgifter er basert på tidligere eiers forbruk. I dette inngår vann, avløp og renovasjon. Kostnader til kommunale avgifter vil variere etter forbruk.

Det er ikke installert vannmåler.

Registerbetegnelse

Gnr. 13, bnr. 419, snr. 2 i Færder kommune. (Ideell andel 1/1.)

Innhold

1. etasje: Flislagt entre med skyvedørgarderobe. Flott flislagt bad med servantløsning, wc og dusjkabinett. Stue med utgang til terrasse. HTH-kjøkken (kirsebær) med integrerte hvitevarer og med åpen løsning til stue og spisestue. Vaskerom med egen dør ut.

2. etasje:: Loftsstue/kontorplass, 3 soverom, stor bod innenfor det ene soverommet. Dyp garderobeløsning med skyvedører på hovedsoverom. Flislagt bad med servantløsning, wc og badekar.

Utvendig bod.

Standard

Praktisk planløsning og en gjennomført og tidsriktig standard i lyse farger. Vannbåren gulvvarme og rør-i-rør system.

Gulvene har laminat, parkett og flis.

Vegger har malte plater, tapet og flis..

Tak har malte/behandlede plater.

Etaseskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

- En del av møbler/inventar kan kjøpes etter avtale, ifølge selger.
- Det er installert fiber og el-lader.
- Nye utelamper på hus og garasje med sensor.
- Nytt tak og nedløp på utebod.
- Dobbelt kjøl/fryse skap på vaskerommet følger ikke med, det er ikke integrert, kan kjøpes om ønskelig.
- Alle integrerte hvitevarer medfølger.
- Plassert tenderflame peis i stue, lekker og gir en lun atmosfære.

Om sameiet

Sameiet er ikke formalisert med særskilte vedtekter, styre eller budsjett, regnskap og årsberetning. Fakturaer betales fortløpende.

Areal

Boligens arealer:

BRA-i: 121 m²

BRA total: 121 m²

1. etasje

BRA-i: 73 m². Vindfang, bad, vaskerom, spisestue og kjøkken/stue

TBA: 32 m². Markterrasse

2. etasje

BRA-i: 48 m². Gang, bad, 3 soverom og walk in

Garasjens arealer:

BRA-e: 25 m²

BRA total: 25 m²

1. etasje

BRA-e: 25 m². Garasje

2. etasje

BRA-e: 0 m². På garasjeloftet er det et gulvareal på 19 m² som ikke er målbart pga. skråhimling og for lav himlingshøyde.

Utebod:

BRA-e: 3 m²

BRA total: 3 m²

1. etasje

BRA-e: 3 m². Utebod

Ikke målbare arealer

På garasjeloftet er det et gulvareal på 19 m² som ikke er målbart pga. skråhimling og for lav himlingshøyde.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på boligen, men det er avvik fra disse:

- Det er registrert enkelte avvik mellom godkjente tegninger datert 30.09.2003 og dagens planløsning.
- 1. etasje: Tegnet inn soverom der det i dag er spisestue. Dør til terrasse fra stue er blendet og

erstattet med vindu. Det er etablert større vindu i stue der det på tegning er vist et mindre vindu.

- 2. etasje: Det er tegnet inn loftstue der det i dag er etablert soverom 2 i ark. Det er videre etablert soverom og bod i areal som på tegning er angitt som uinnredet loft.
- Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.
- Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, uinnredet rom) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

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

- Det er registrert enkelte endringer mellom godkjente tegninger datert 24.10.2005 og dagens løsning.
- Det er etablert vindu der det på tegning er vist sidedør, og sidedøren er flyttet til annen plassering på samme vegg.
- Det er tegnet inn to vinduer mot vest i garasje som ikke er etablert i dagens løsning.
- Trapp og innredet loft er ikke inntegnet på godkjente tegninger.

Det foreligger ikke tegninger på utebod.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke

at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Tomannsbolig

Parkering

Egen garasje

Tomt

Tomteareal er 422 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og lun egen hagedel med plen, markterrasse, fontene, prydbusker og annen beplantning. Steinsatt gårdsplass.

Byggeår

Ca. 2005

Innbo og løsøre

Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende attraktivt til mot vestsiden av Nøtterøy i populære Vestskogen. Gangavstand til barneskoler (helt nye Labakken barneskole og Steinerskole), barnehager, Teigar ungdomsskole med Nøtterøyhallen og flere kunstgressbaner, samt utendørs treningsapparater og Teieskogen med kupert lysløype. Eiendommen ligger kun noen hundre meter fra Vestfjorden med flere friområder, småbåthavn og badestrand. Det er også dagligvareforretning, treningssenter, apotek og legesenter i Vestskogen. I tillegg er Videregående skole, 18-hulls golfbane (Nøtterøy GK), lysløype hvor det kjøres opp skispor vinterstid, kommuneadministrasjon og kulturhus med mer å finne i nærområdet på Borgheim. Bussforbindelse til Tønsberg er å finne like ved eiendommen.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Kjøper oppfordres også selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om barnehager, skoler og skolekrets. Svært gode fritidstilbud for alle i området.

Skolekrets: Vestskogen skolekrets. Nye Labakken barneskole i gåavstand.

Kjøper oppfordres også selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets..

Bebyggelse

Småhusbebyggelse.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon

For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte

GENERELT

Vertikaldelt tomannsbolig over to plan som ble oppført i 2005 over eldre fundament fra 1948, samt frittliggende garasje med innredet loft oppført i 2006.

Det er gjort enkelte oppgraderinger med nyere dører og enkelte vinduer. Denne boligen har en god planløsning og holder en god standard.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

TOMANNSBOLIG - BYGGEÅR: 2005

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

Boligen er fundamentert med betongplate/såle på mark som kan være fra 1948.

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

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

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

UTVENDIG

Forenklet undertak av sutak-plater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

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

Snøfangere er montert på tak.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverks-konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord.

Taktypen består av saltak.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Stort trevindu med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra 2020 i stue.

Malt trevindu med 3-lags isolerglass fra 2010 i spisestue.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2013.

Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2010.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2010.

Terrasse på ca. 27 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Terrassen ble utvidet fra stuevindu mot garasje i 2016.

Platting på 5 m² til inngangsparti i trykkimpregnerte materialer.

INNVENDIG

Gulvene har laminat, parkett og flis.

Vegger har malte plater og tapet.

Tak har malte/behandlede plater.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong.

Det er ikke montert ildsted boligen.

Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.

Det er montert glassrekkverk og håndløper på en side.

Det er innvendige malte profilerte dører.

Bad i 1. etg.

Bad i 1. etg. fra byggeår. Det ble montert nytt dusjkabinett i 2016.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

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

Det er mekanisk avtrekk i tak.

Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom i 1. etg.

Det er malte panelplater over sokkelfliser på vegg. Malte plater i tak.

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Inneholder vaskeromsinnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk i tak.

Fuktmåling er foretatt fra eksisterende hull i vegg på vaskerom uten å påvise unormale forhold.

Bad i 2. etg.

Det ble montert ny baderomsinnredning og speil i 2014.

Det er flis og malt trepanel på vegg, samt malt trepanel i himling.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og membran med ukjent/udokumentert utførelse.

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

Det er mekanisk avtrekk i tak.

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.

Det er integrert kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

I 2019 ble det montert ny benkeplate, komfyr, platetopp og et ekstra underskap.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert på vaskerom.

Innvendig avløp er av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon fra våtrommene og kjøkken. Motor plassert bak luke på soverom to i 2. etasje.

Friskluft via luftestilling på takvindu på soverom 1, og veggventil på soverom 2.

Boligen varmes opp ved elektrisk oppvarming og biopeis.

Det er vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje.

I 2. etasje er det termostatstyrte varmekabler på bad.

Det er installert biopeis i stue.

Det er installert varmtvannsbereder/akkumulatortank av typen KWsmart på ca. 200 liter.

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. IPC foma motor plassert i garderobeskap på soverom.

Boligen har vannbåren gulvvarme i 1. etasje. Anlegget består av samlestock på vaskerom med rør-i-rør-system, sirkulasjonspumpe og el-kolbe/varmeenhet.

Sikringsskap er plassert i entré. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser, jordfeilbryter og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

GARASJE - BYGGEÅR: 2006

UTVENDIG

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

Renner og beslag av plastbelagt stål fra byggeåret. Nedløpsrørene ble skiftet til nye i 2023.

Snøfangere er montert på tak foran garasjeport.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Uisolert mot garasje og isolert loftetasje.
Utvendig kledd med stående kledningsbord.
Taktypen består av saltak med takstoler av tre.
Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2006 i loftetasjen og enkelglass i 1. etg.
Isolert og formpresset inngangsdør til loftetasjen fra 2014.
Leddport av stål med elektrisk portåpner.
Sidedør til garasjen av stål.

INNVENDIG

Gulv på loft har teppe.
Vegger har malt tapet.
Tak har malt MDF-panel, samt trebord i garasjetak fra 2014.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Retningsavvik er kontrollert på loft.
Det er innvendig enkel tretrapp mellom etasjene.
Håndløper er montert på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ingen ventilasjon i garasjen.
Loftetasjen varmes opp av strøm.
Luft-til-luft varmpumpe i loftetasjen fra 2015. Det har blitt utført servicer i etterkant.
Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad IU (TG IU), 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TOMANNSBOLIG

TG IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Kommentar:

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

Tekniske installasjoner - Oppvarming

Kommentar:

- Boligen varmes opp ved elektrisk oppvarming og biopeis.
- Det er vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje.
- I 2. etasje er det termostatstyrte varmekabler på bad.
- Det er installert biopeis i stue.
- Utstyr for oppvarming er ikke testet.

Tomteforhold - Oljetank

Kommentar:

- Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Veggkonstruksjon

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

Det er noe råte i bunn av listen til ytterdøren.

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 - Vinduer

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra byggeår.

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

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

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

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassebordene på den eldre delen av terrassen fremstår som stedvis værslitte med avflasket overflatebehandling. Det er registrert oppsprekking i treverket, samt begynnende råteskader, særlig i endevend og i skjøter.

Innvendig - Overflater - 2

Det er bom i flis og sprekker i flisfuger mot ytterdør i entré.

Noe slitasje på parkettgulv i soverom 2 og noe skjolder i skjøter i parkettgulv under takvindu på soverom 3, samt noe knirk i gulv i gangen utenfor bad.

Innvendig - Pipe og ildsted

Pipe er ikke ført tilstrekkelig over nærliggende ark (takutbygg). Dette kan påvirke trekkforhold og medføre risiko for nedslag av røyk mot takflater.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

De fleste rom mangler tilstrekkelig tilluft. Ventilasjonsløsningen fremstår som ubalansert, med avtrekk fra våtrom og kjøkken uten tilsvarende tilførsel av frisk luft til oppholdsrom.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Varmepumpefunksjonen er ikke i drift, og anlegget benyttes derfor ikke som forutsatt. Dette gir redusert energieffektivitet.

Deler av anlegget har oppnådd eller nærmer seg forventet levetid, noe som øker risiko for svikt og behov for utskifting.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er kun målt 7 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel, og gulvet er tilnærmet flatt.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist fuktsveller i nedkant av baderomsinnredningen.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Ventilasjon

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

Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er kun målt 4 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel, og gulvet er tilnærmet flatt.

Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom - 2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er uegnede materialer i våtsoner.
Treverk er benyttet i våtsonen til badekar. Materialet er fuktømfintlig og ikke egnet i områder med direkte vannpåvirkning. Løsningen avviker fra anbefalte utførelser og medfører økt risiko for fuktskader.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Våtrom - 2. etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Det er ikke målt noen høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel, og 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 - 2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom - 2. etasje - Bad - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

GARASJE

TG IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Kommentar:

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

Tekniske installasjoner - Oppvarming

Kommentar:

- Loftetasjen varmes opp av strøm.
- Luft-til-luft varmepumpe i loftetasjen fra 2015. Det har blitt utført servicer i etterkant. Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert. Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Nedløp og beslag

Det er montert snøfangere på en side av taket.

Utvendig - Veggkonstruksjon

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

Utvendig - Vinduer

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer og vindu i 1. etasje er værslitt.

Utvendig - Dører - 2

Døren tar i karm.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på 13 mm innenfor en lengde på 2 meter. Det ble også registrert bevegelse (svikt/vaiing) ved belastning. Forholdet indikerer skjevheter og redusert stivhet i etasjeskilleren.

Innvendig - Innvendige trapper

Trappen er nokså bratt. Løsningen avviker fra dagens anbefalinger og kan være mindre egnet for enkelte brukere.

TG 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Konsekvens av avvikene og tiltak for å lukke avvikene finnes i tilstandsrapporten.

Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring fra verksted til bolig og ny bod den 04.12.2009.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger situasjonsplan for bruksendring fra verksted til bolig og ny bod datert 30.09.2003.

Det foreligger tegninger fra søknaden om denne bruksendringen datert 30.09.2003

(plantegninger og fasadetegninger).

Historiske tegninger på verksted og bodhus fra 1937.

Det foreligger situasjonskart og garasjetegning, stemplet sak M202/05 med dato 29.11.2005 av Nøtterøy kommune.

Det foreligger tegning på godkjent fasadeendring, stemplet saknr. 10/2244 den 12.05.2010.

Det foreligger godkjente bygningstegninger, men disse stemmer ikke helt overens med dagens bruk.

- Det er registrert enkelte avvik mellom godkjente tegninger datert 30.09.2003 og dagens planløsning.

- 1. etasje: Tegnet inn soverom der det i dag er spisestue. Dør til terrasse fra stue er blendet og erstattet med vindu. Det er etablert større vindu i stue der det på tegning er vist et mindre vindu (fasadeendring).

- 2. etasje: Det er tegnet inn loftstue der det i dag er etablert soverom 2 i ark. Det er videre etablert soverom og bod i areal som på tegning er angitt som uinnredet loft.

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

- Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, uinnredet rom) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er

meldepliktig.

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

- Det er registrert enkelte endringer mellom godkjente tegninger datert 24.10.2005 og dagens løsning.
- Det er etablert vindu der det på tegning er vist sidedør, og sidedøren er flyttet til annen plassering på samme vegg (fasadeendringer).
- Det er tegnet inn to vinduer mot vest i garasje som ikke er etablert i dagens løsning (fasadeendring).
- Trapp og innredet loft er ikke inntegnet på godkjente tegninger.

Ovenstående er innredet/endret uten byggemelding til kommunen (bruksendringer/fasadeendringer) og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer

Alle hvitevarer medfølger ved overdragelsen. Eventuelle hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe og elektrisitet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Brannvesenet har ikke hatt tilsyn da det ikke er registrert ildsted i bruk i boligen.

Om man vurderer å sette inn ildsted må det godkjennes av brannvesenet før dette evt. utføres. Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk for 2025 på ca. 13 500 kWh. opplyst av selger. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Det elektriske anlegget ble sist kontrollert den 12.02.2002.

Det foreligger ingen pålegg om utbedringer etter dette.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert av bygningssakkyndig er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater

eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D.

TV/Internett/Bredbånd

Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Konsesjonsplikt

Ja

Kommunen har innført konsesjonsgrense 0, det vil si boplikt på alle boligeiendommer. Eiendommen forutsettes derfor benyttet som helårsbolig.

Regulering

Gjeldende regulering:

Reguleringsplan:

Eiendommen er avsatt til:

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Ras- og skredfare

i reguleringsplan:

- 3911 2016003 - Vestskogen vedtatt 09.02.2022

Kommuneplan:

Eiendommen er avsatt til:

- Boligbebyggelse - Nåværende
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Ras- og skredfare

i kommuneplan:

- Kommuneplanens arealdel vedtatt 06.09.2023

Regulering under arbeid:

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

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Kopi av forenklet situasjonskart, reguleringskart og bestemmelser for Vestskogen og kommuneplankart ligger vedlagt i salgsoppgave.

Kommuneplanen med planbestemmelser og retningslinjer og planbeskrivelse på områderegulering for Vestskogen kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det skal spesielt oppmerksom på risiko i områdeanalysen:

Kvikkleire - Aktsomhetsområde for kvikkleire - Lav risiko for skred på eiendommen - Alvorlig

konsekvens ved skred

- Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Områdeanalysen er vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Privat vei som vedlikeholdes av brukerne. Det må beregnes kostnader til vedlikehold, snøbrøyting og strøing på denne private veien.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 250 000 for 2026.

Sekundærverdi: Kr 5 000 000 for 2026.

Formuesverdien er for 2026 og er oppgitt av Skatteetaten.

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 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.



Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom

megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Eier

Anne Gry Rønning

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Heftelser

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

3911/13/419/2:

04.11.2004 - Dokumentnr: 15783 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

04.11.2004 - Dokumentnr: 15783 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 127/179

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 2.

01.01.2018 - Dokumentnr: 22133 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0722 Gnr:13 Bnr:419 Snr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 697253 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0729 Gnr:13 Bnr:419 Snr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 468884 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3811 Gnr:13 Bnr:419 Snr:2

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS
-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgangen.

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 1,3 % (forutsatt salgssum kr 4 900 000), kr 63 700

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360

Markedspakke, kr 14 500

Oppgjørshonorar*, kr 9 900

Tilretteleggingshonorar, kr 19 900

Visningshonorar per visning, kr 1 875

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 300

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 4 860

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport er avholdt av bygningssakkyndig Olav Rudland Kvilhaug den 27.03.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Firmanavn: Thorins Garasjeportservice AS.

- Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nytt, stort vindu i stue og blendet dør ut til terrassen.

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

- Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014. Firmanavn: Rune W. Johansen Bygningsfirma AS.

- Beskrivelse av arbeidet: I garasjen: Satt opp innendørs trapp og dør til rom over garasje, ny himling i garasjen med isolasjon.

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

- Ja.

Feil på del i det tekniske systemet på vannbåren varme, del som ikke kan skaffes lenger, slik at varmen i gulvene går på strøm og ikke på varmpumpe.

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

- Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Firmanavn: Rørleggergutta AS.

- Beskrivelse av arbeidet: Anlegget ble sjekket og undersøkt om den defekte delen kunne skaffes.

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

- Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Firmanavn: Elektriker på kjøkken i 2019 - Bravida i 2022.

- Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til stekeovn og elbil-lader.

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

- Ja.

Revet gamle bygninger og omgjort fra næring til bolig i 2005 av tidligere eiere.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja.

Reist opp bolig på de eksisterende grunnmurene.

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.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Ovenstående er et sammendrag av selgers egenerklæringsskjema. Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven.

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder.

Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for

boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg.

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring fra selger
- Energiattest
- Opplysninger fra kommunen

Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Ola Norderhaug
Eiendomsmegler
Telefon: 474 14 120
E-post: ola.norderhaug@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Tønsberg
Postboks 55
3106 NØTTERØY
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



.. markterrassen ved stuen

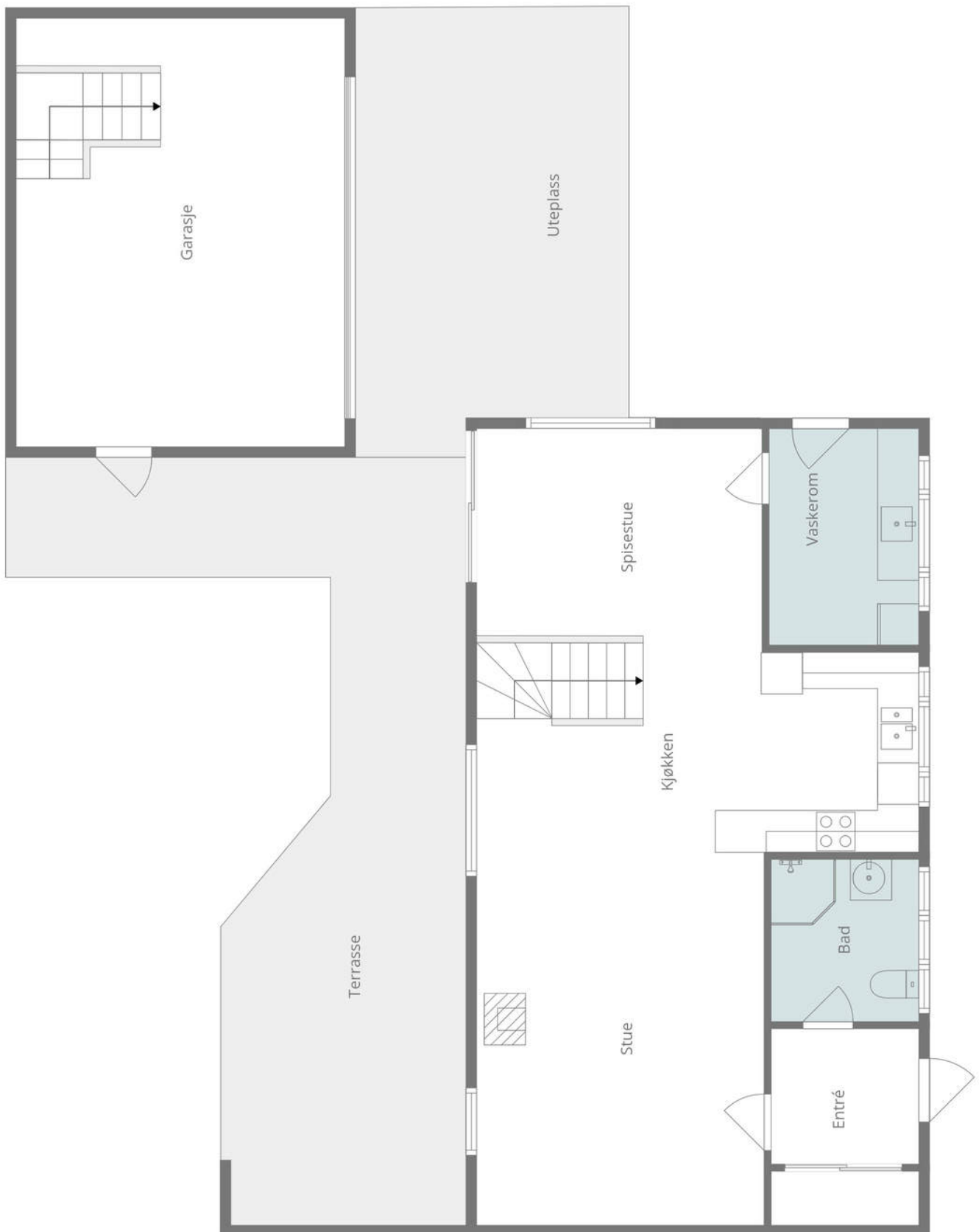




Fasaden med inngangspartiet og gårdsplassen med garasjen



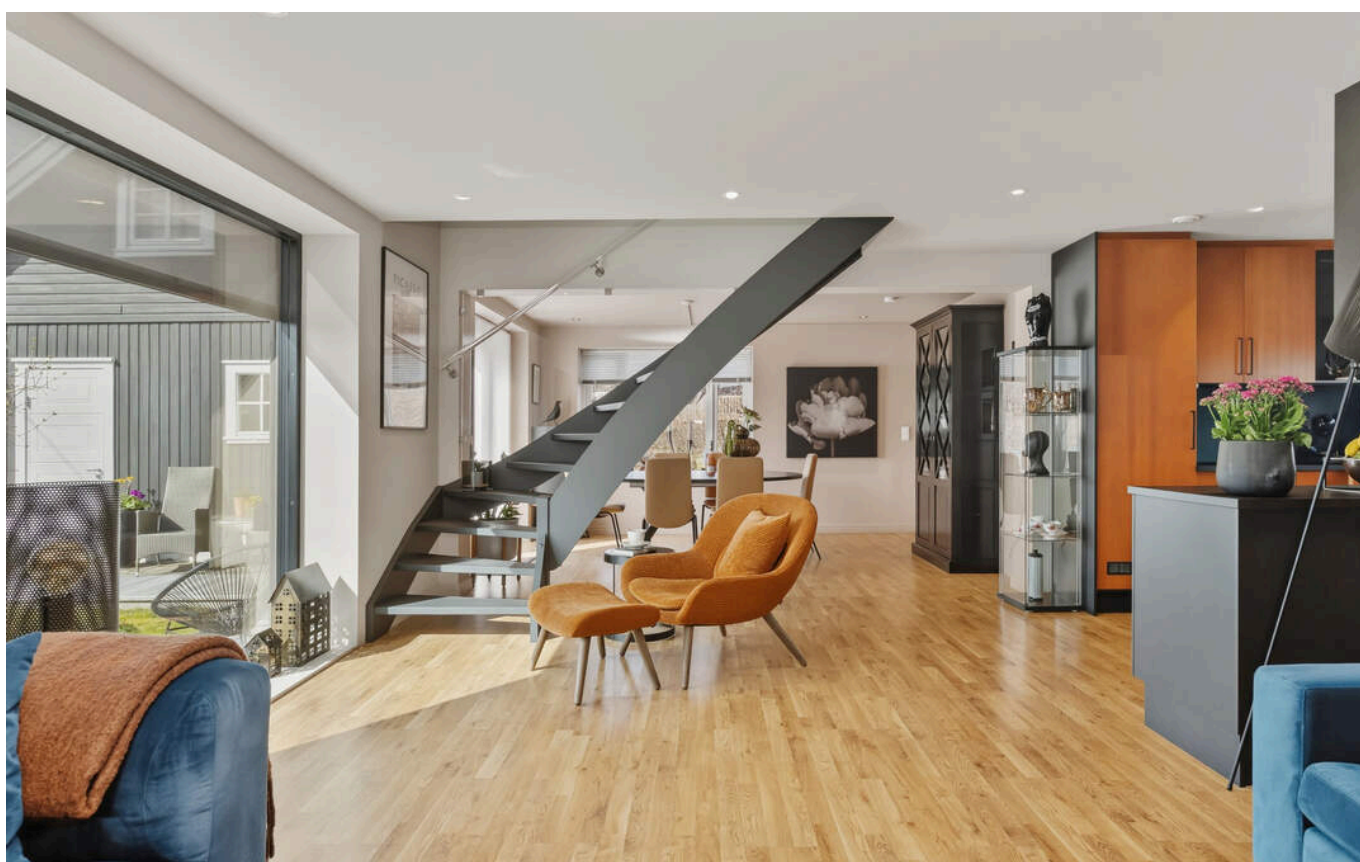
Dronebilde med hagen



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Stue



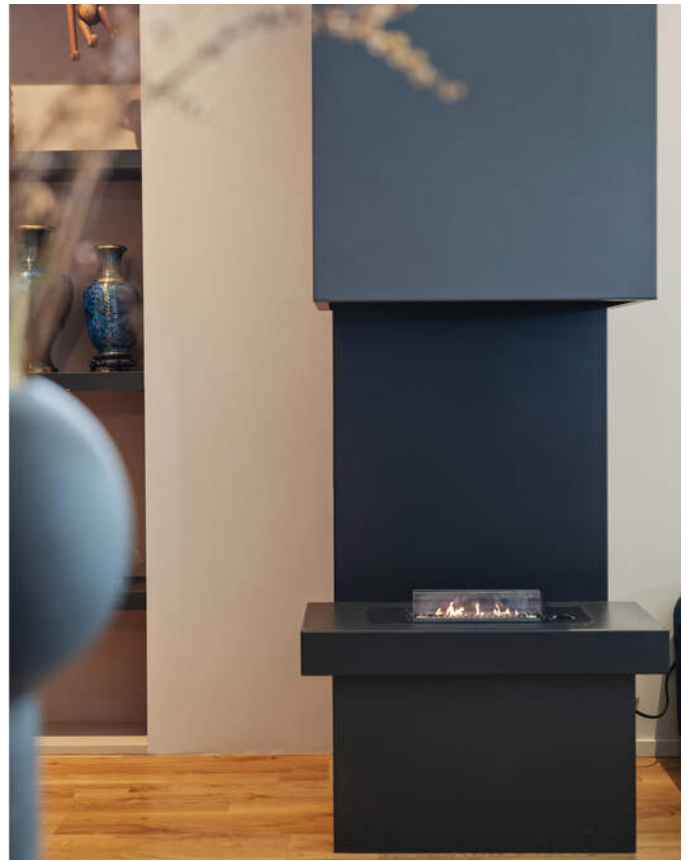
Lys og åpen stue



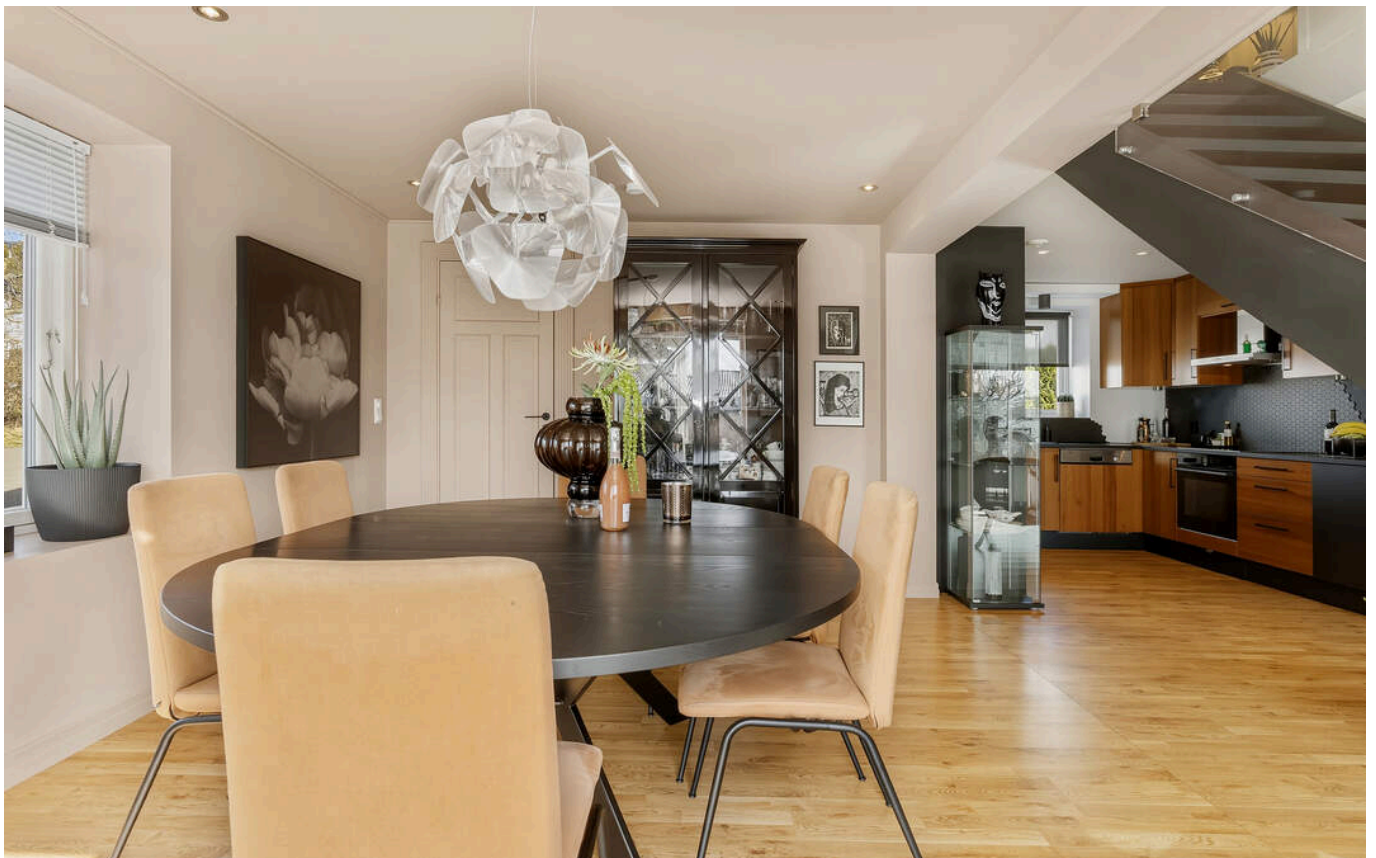
Stue



Spisestuen med trappen opp til 2. etg.



Stuedetaljer!



Spisestuen



Pent, innholdsrikt kjøkken



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer



Badet



Vaskerom og grovkjøkken



Skyvedørsgarderoben i vindfanget

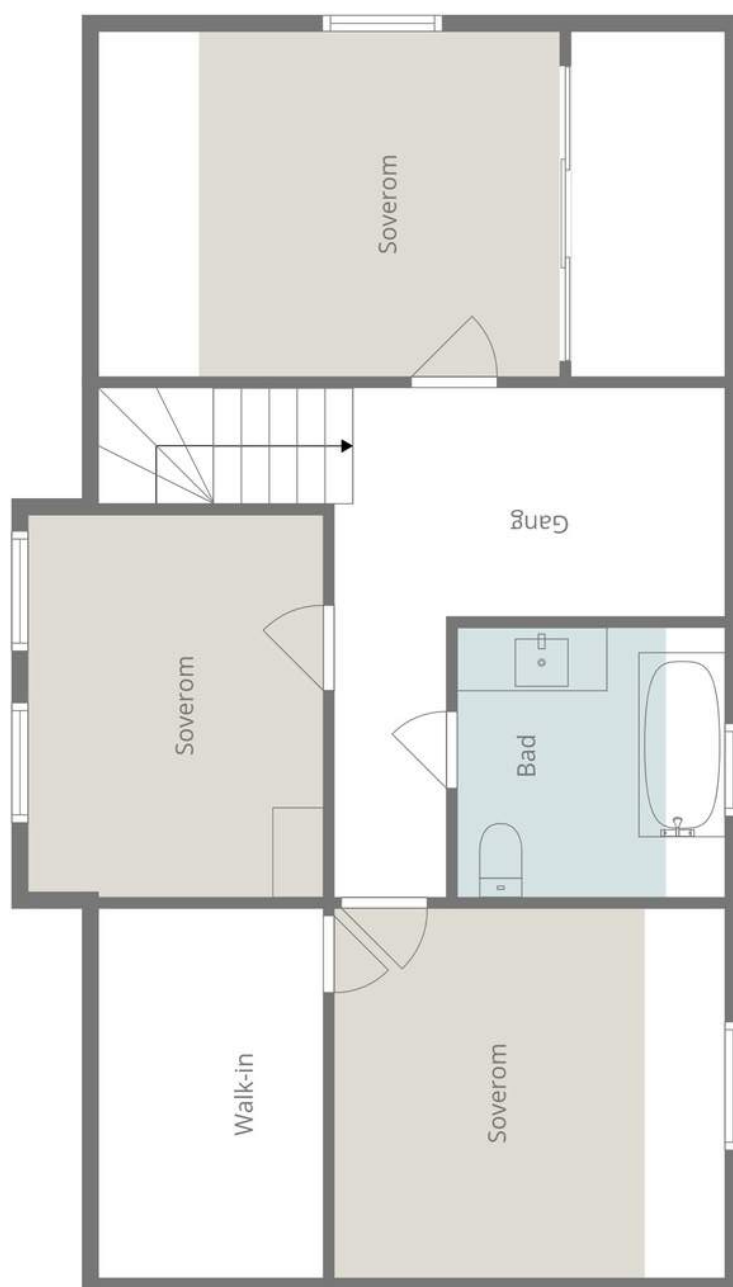
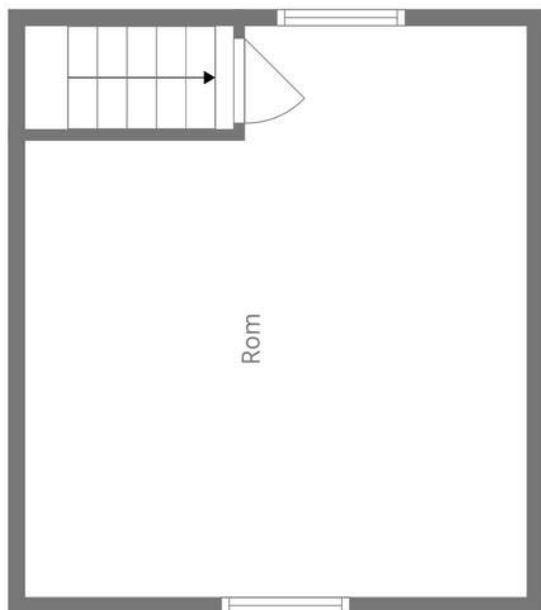


Vindfanget



Uteboden ved inngangspartiet

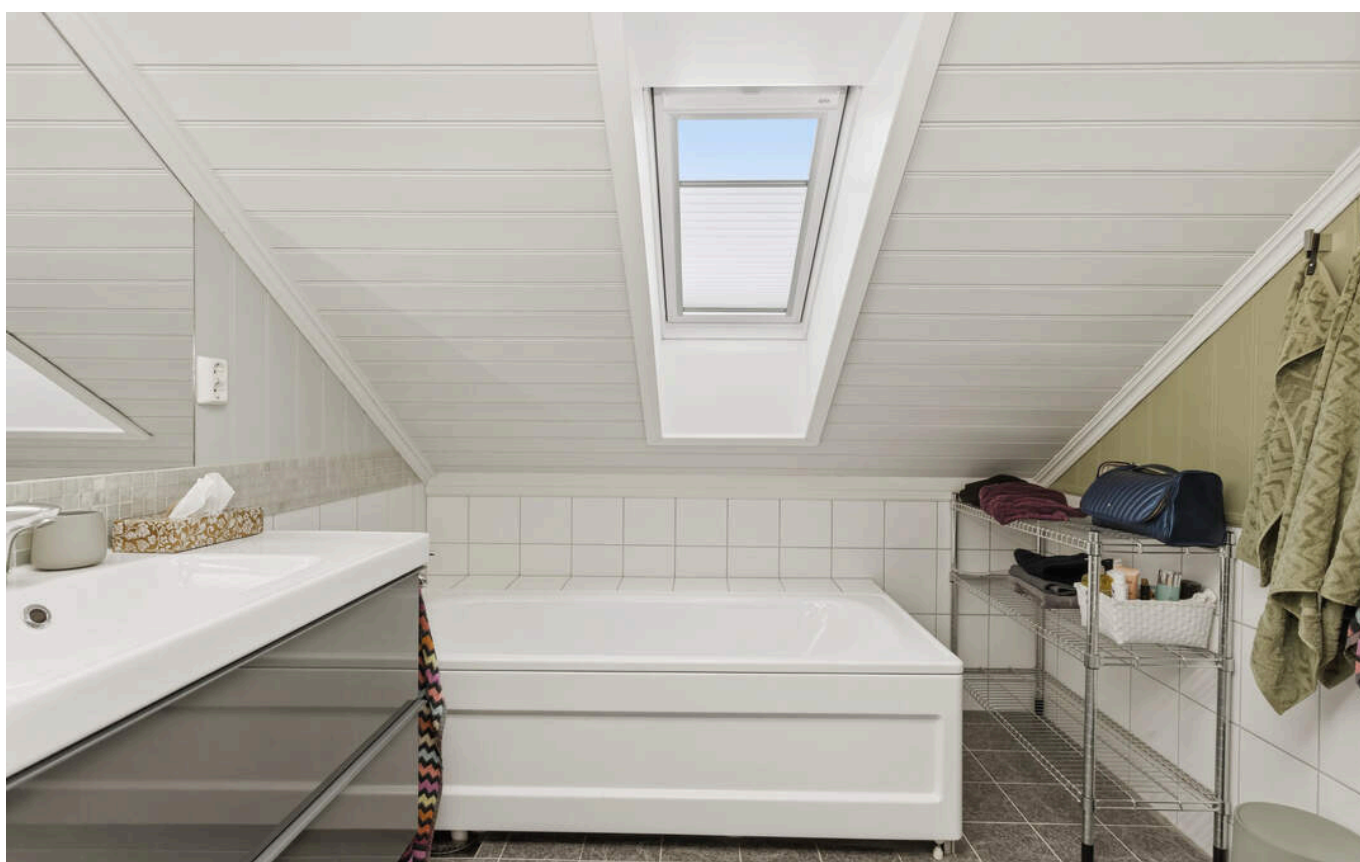
Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Gang i 2. etg.



Bad med badekar i 2. etg.



Hovedsoverommet ..



.. har stor skyvedørgarderobe



Soverom 2



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 3



Garasjeloftet



Flott uteplass i hagen med stor markterrasse



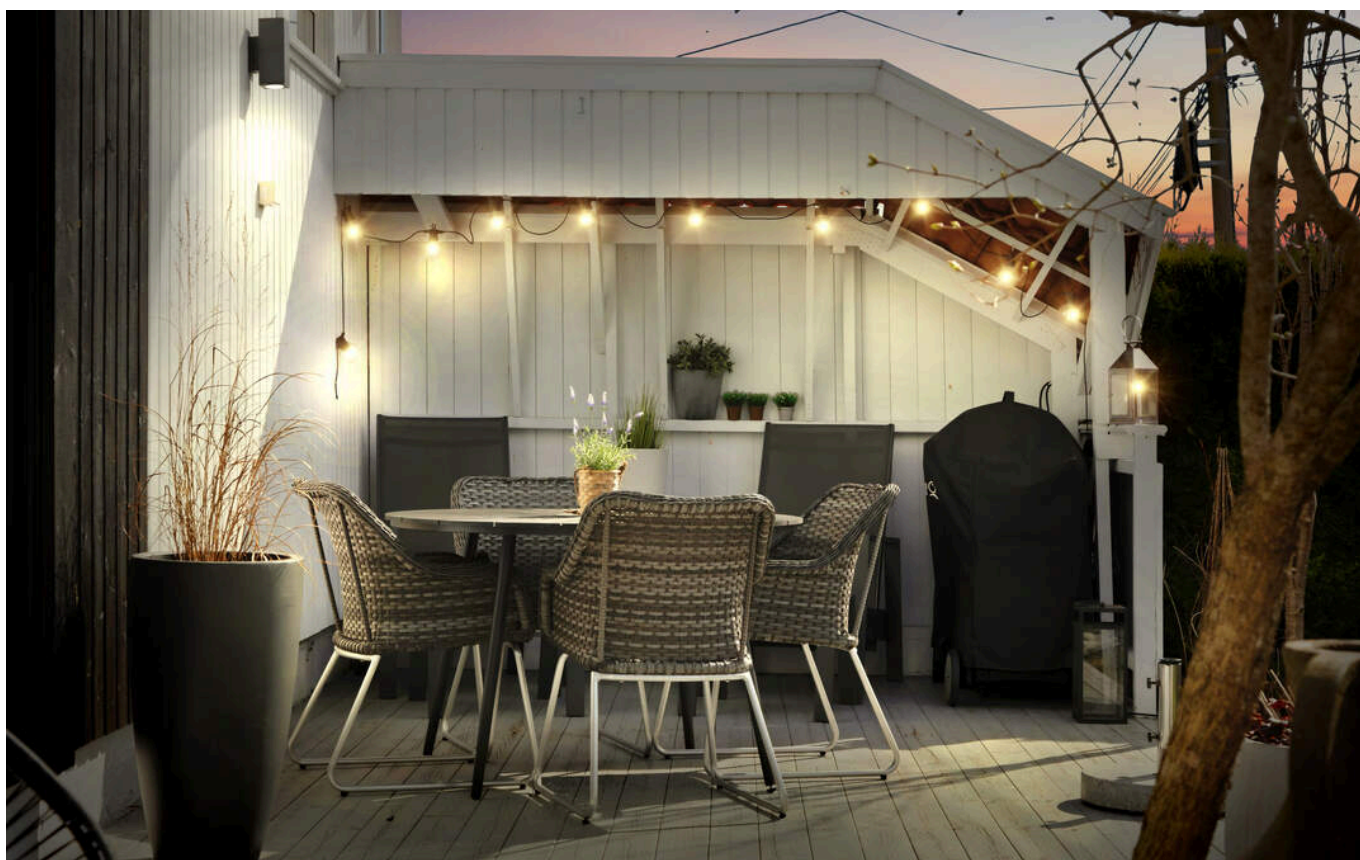


Fra den lune hagen





Uteplass ved garasjeveggen



Grillsted og levegg mot naboen



Beliggenheten



Beliggenheten

FASANVEIEN 7B

Nabolaget Vestskogen - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Vestfjordveien 13 Linje 100	2 min	0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	9 min	4 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min	

SKOLER

Labakken skole (1-7 kl.) 461 elever, 31 klasser	8 min	0.7 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 230 elever, 13 klasser	9 min	0.8 km
Teie skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	19 min	1.5 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	19 min	1.5 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 37 klasser	5 min	2.5 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	5 min	2.5 km
Færder videregående skole 750 elever	6 min	2.9 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100



KVALITET PÅ SKOLENE

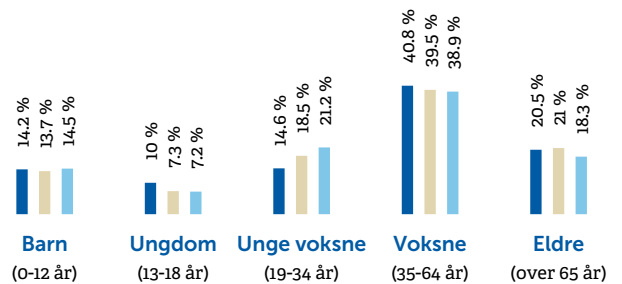
Veldig bra 78/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område

Vestskogen
Tønsberg
Norge

Personer

1 571
55 203
5 425 412

Husholdninger

653
26 865
2 654 586

BARNEHAGER



Hundremeterskogen barnehage (1-5 år) 21 barn	8 min	0.6 km
Vestskogen barnehage (1-5 år) 67 barn	9 min	0.8 km
Steinerbarnehagen på Nøtterøy (1-6 ...) 81 barn	9 min	0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vestskogen	8 min	
Meny Teie Torg PostNord	19 min	1.7 km



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 92/100

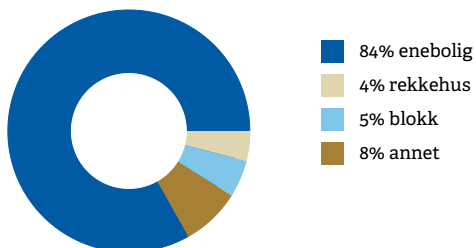
 **GATEPARKERING**
Lett 89/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 89/100

SPORT

- | | |
|---|---|
|  Steinerskolen | 7 min  |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.6 km |
|  Teie idrettspark | 16 min  |
| Fotball | 1.2 km |
|  EVO Nøtterøy | 7 min  |
|  ENERGY Fitness Borgheim | 4 min  |

BOLIGMASSE

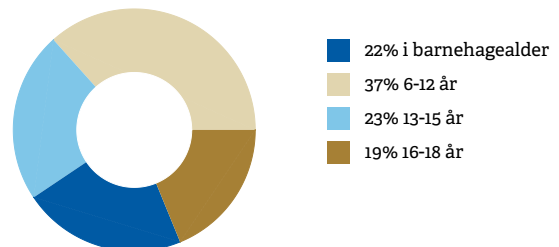


” «Trygt og fint for barn»
Sitat fra en lokalkjent

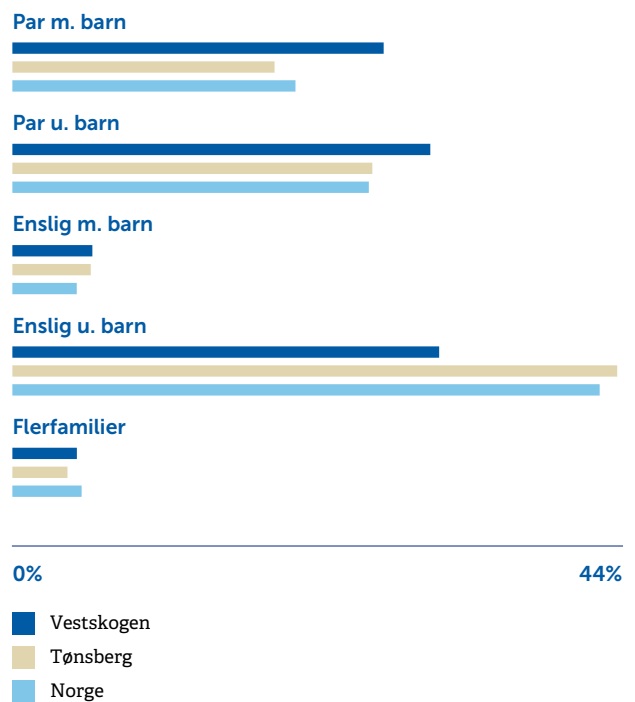
VARER/TJENESTER

- | | |
|---|---|
|  Bellevuesenteret | 18 min  |
|  Vitusapotek Vestskogen | 7 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

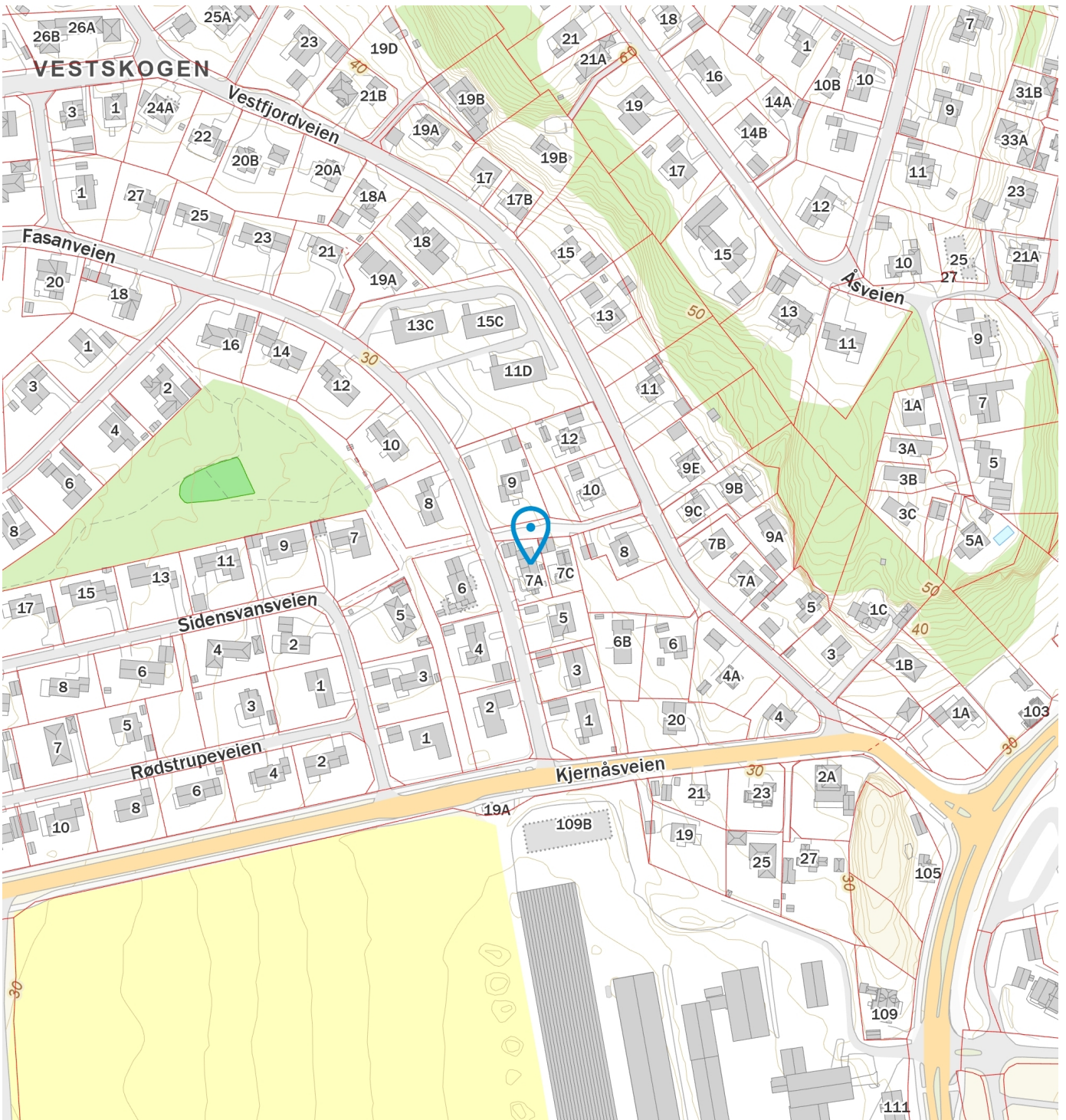


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.


Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.




Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Fasanveien 7B , 3142 VESTSKOGEN

 FÆRDER kommune

 gnr. 13, bnr. 419, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 21248-1752

Referansenummer: BC5274

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 Takstcenter 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[Takstcenter]
Oslo | Hønefoss | Vestfold | Son
"en eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig på 1,5 etasje som ble oppført i 2005 over eldre fundament fra 1948, samt frittliggende garasje med innredet loft oppført i 2006.

Det er gjort enkelte oppgraderinger med nyere dører og enkelte vinduer.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid.

Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningsselementene.

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 inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Garasje - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

Renner og beslag av plastbelagt stål fra byggeåret. Nedløpsrørene ble skiftet til nye i 2023.

Snøfangere er montert på tak foran garasjeport.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Uisolert mot garasje og isolert loftetasje. Utvendig kledd med stående kledningsbord.

Taktypen består av saltak med takstoler av tre.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2006 i loftetasjen og enkelglass i 1. etg.

Isolert og formpresset inngangsdør til loftetasjen fra 2014.

Leddport av stål med elektrisk portåpner.

Sidedør til garasjen av stål.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv på loft har teppe.

Vegger har malt tapet.

Tak har malt MDF-panel, samt trebord i garasjetak fra 2014.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Retningsavvik er kontrollert på loft.

Det er innvendig enkel tretrapp mellom etasjene.

Håndløper er montert på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen ventilasjon i garasjen.

Loftetasjen varmes opp av strøm.

Luft-til-luft varmepumpe i loftetasjen fra 2015. Det har blitt utført servicer i etterkant.

Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

Tomannsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

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

Snøfangere er montert på tak.

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

Taktypen består av saltak.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Stort trevindu med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra 2020 i stue.

Malt trevindu med 3-lags isolerglass fra 2010 i spisestue.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2013.

Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2010.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2010.

Terrasse på ca. 27 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Terrassen ble utvidet fra stuevindu mot garasje i 2016.

Platting på 5 m² til inngangsparti i trykkimpregnerte materialer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat, parkett og flis.

Vegger har malte plater og tapet.

Tak har malte/behandlede plater.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong.

Det er ikke montert ildsted boligen.

Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.

Det er montert glassrekkverk og håndløper på en side.

Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etg. fra byggeår. Det ble montert nytt dusjkabinett i 2016.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

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

Det er mekanisk avtrekk i tak.

Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom i 1. etg. fra byggeår.

Det er malte panelplater over sokkelfliser på vegg. Malte plater i tak. Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Inneholder vaskeromsinnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk i tak.

Fuktmåling er foretatt fra eksisterende hull i vegg på vaskerom uten å påvise unormale forhold.

Beskrivelse av eiendommen

Bad i 2. etg. fra byggeår. Det ble montert ny baderomsinnredning og speil i 2014.

Det er flis og malt trepanel på vegg, samt malt trepanel i himling.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og membran med ukjent/udokumentert utførelse.

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

Det er mekanisk avtrekk i tak.

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.

Det er integrert kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

I 2019 ble det montert ny benkeplate, komfyr, platetopp og et ekstra underskap.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert på vaskerom.

Innendig avløp er av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon fra våtrommene og kjøkken. Motor plassert bak luke på soverom 2 i 2. etg.

Friskluft via luftestilling på takvindu på soverom 1, og veggventil på soverom 2.

Boligen varmes opp ved elektrisk oppvarming og biopeis.

Det er vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje.

I 2. etasje er det termostatstyrte varmekabler på bad.

Det er installert biopeis i stue.

Det er installert varmtvannsbereder/akkumulatortank av typen KWsmart på ca. 200 liter.

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. IPC foma motor plassert i garderobeskap på soverom.

Boligen har vannbåren gulvvarme i 1. etasje. Anlegget består av samlestokk på vaskerom med rør-i-rør-system, sirkulasjonspumpe og el-kolbe/varmeenhet.

Sikringskap er plassert i entré.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser, jordfeilbryter og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

Boligen er fundamentert med betongplate/såle på mark som kan være fra 1948.

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

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

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det er registrert enkelte avvik mellom godkjente tegninger datert 30.09.2003 og dagens planløsning.

1. etasje:

Tegnet inn soverom der det i dag er spisestue.

Dør til terrasse fra stue er blendet og erstattet med vindu. Det er etablert større vindu i stue der det på tegning er vist et mindre vindu.

2. etasje:

Det er tegnet inn loftstue der det i dag er etablert soverom 2 i ark.

Det er videre etablert soverom og bod i areal som på tegning er angitt som uinnredet loft.

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

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

Garasje

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

Det er registrert enkelte endringer mellom godkjente tegninger datert 24.10.2005 og dagens løsning.

Det er etablert vindu der det på tegning er vist sidedør, og sidedøren er flyttet til annen plassering på samme vegg.

Det er tegnet inn to vinduer mot vest i garasje som ikke er etablert i dagens løsning.

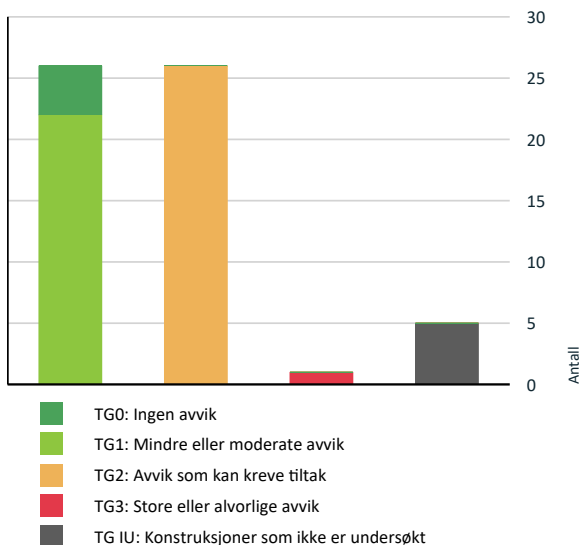
Trapp og innredet loft er ikke inntegnet på godkjente tegninger.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

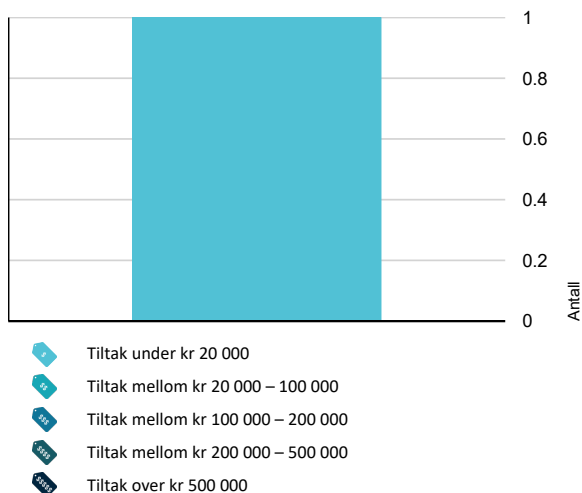
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen siden 2013. 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.

Tomannsbolig

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](#)

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er noe råte i bunn av listen til ytterdøren.

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 > Vinduer [Gå til side](#)
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra byggeår.

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

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

Varmepumpefunksjonen er ikke i drift, og anlegget benyttes derfor ikke som forutsatt. Dette gir redusert energieffektivitet.

Deler av anlegget har oppnådd eller nærmer seg forventet levetid, noe som øker risiko for svikt og behov for utskifting.

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

Det er avvik:

Terrassebordene på den eldre delen av terrassen fremstår som stedvis værslitte med avflasket overflatebehandling. Det er registrert oppsprekking i treverket, samt begynnende råteskader, særlig i endeved og i skjøter.

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er bom i flis og sprekker i flisfuger mot ytterdør i entré.
Noe slitasje på parkettgulv i soverom 2 og noe skjolder i skjøter i parkettgulv under takvindu på soverom 3, samt noe knirk i gulv i gangen utenfor bad.

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

Det er avvik:

Pipe er ikke ført tilstrekkelig over nærliggende ark (takutbygg). Dette kan påvirke trekkforhold og medføre risiko for nedslag av røyk mot takflater.

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

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

De fleste rom mangler tilstrekkelig tilluft. Ventilasjonsløsningen fremstår som ubalansert, med avtrekk fra våtrom og kjøkken uten tilsvarende tilførsel av frisk luft til oppholdsrom.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det er avvik:

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

Grunnmuren har sprekkdannelse.

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er kun målt 7 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel, og gulvet er tilnærmet flatt.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Det er avvik:

Det er påvist fuktsveller i nedkant av baderomsinnredningen.

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

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

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er kun målt 4 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel, og gulvet er tilnærmet flatt.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Treverk er benyttet i våtsonen til badekar. Materialet er fuktømfintlig og ikke egnet i områder med direkte vannpåvirkning. Løsningen avviker fra anbefalte utførelser og medfører økt risiko for fuktskader.

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

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

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

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

Gulvet er tilnærmet flatt.

Det er ikke målt noen høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel, og 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 > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

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](#)

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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.

Åpninger i trinn på innvendig trapp på 14,5 cm er over dagens krav på 10 cm.

Det er ikke montert rekkverk på en side av trapp.

Eiendommen ligger i område med registrert risiko for kvikkleire.

Garasje

! **TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er avvik:

Det er montert snøfangere på en side av taket.

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

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

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer og vindu i 1. etg. er værslitt.

! **Utvendig > Dører - 2** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Døren tar i karm.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på 13 mm innenfor en lengde på 2 meter. Det ble også registrert bevegelse (svikt/vaiing) ved belastning. Forholdet indikerer skjevheter og redusert stivhet i etasjeskilleren.



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

Det er avvik:

Trappen er nokså bratt. Løsningen avviker fra dagens anbefalinger og kan være mindre egnet for enkelte brukere.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2005

Kommentar
Eier

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

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

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.
Snøfangere er montert på tak.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er noe råte i bunn av listen til ytterdøren.

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

- Andre tiltak:
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet list bør skiftes ut for å unngå videre forringelse av treverket.
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til konstruksjonen. Manglende lufting kan over tid føre til oppfukning og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



Ingen lufting i nedre del av kledning



Råte i bunn av list til ytterdør.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktypen består av saltak.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.

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

Vurdering av avvik:

- 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 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra byggeår.

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

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:

Vedlikehold av vinduene bør påregnes i første omgang, og med tiden bør det påregnes utskifting, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelister er slitt. 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.

Tilstandsrapport



TE 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Stort trevindu med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra 2020 i stue.
Malt trevindu med 3-lags isolerglass fra 2010 i spisestue.

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TE 1 Dører

Beskrivelse

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2013.
Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2010.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2010.

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

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 27 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.
Terrassen ble utvidet fra stuevindu mot garasje i 2016.

Platting på 5 m² til inngangsparti i trykkimpregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebordene på den eldre delen av terrassen fremstår som stedvis værslitte med avflasset overflatebehandling. Det er registrert oppsprekking i treverket, samt begynnende råteskader, særlig i endeved og i skjøter.

Konsekvens/tiltak

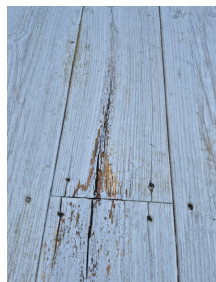
- Tiltak:

Det anbefales utskifting av skadede bord. Øvrige bord bør vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling for å forlenge levetiden. Ved manglende tiltak vil nedbrytningen øke og føre til ytterligere råteskader.

Fasanveien 7B , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 13 - Bnr 419
3911 FÆRDER

Drammen Takstenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Tilstandsrapport



Råte i treverk.



Råte i treverk.

INNSENDIG

TE 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat, parkett og flis.
Vegger har malte plater og tapet.
Tak har malte/behandlede plater.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

TE 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom i flis og sprekker i flisfuger mot ytterdør i entré.

Noe slitasje på parkettgulv i soverom 2 og noe skjolder i skjøter i parkettgulv under takvindu på soverom 3, samt noe knirk i gulv i gangen utenfor bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader.

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

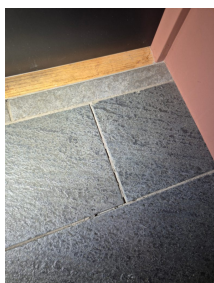
Tilstandsrapport



Skjolder i skjøter på soverom.



Slitt gulv på soverom.



Bom i flis i entré.

TE 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong.

Retningsavvik er kontrollert i stue og spisestue i 1. etg., samt hovedsoverom og gang i 2. etg.

Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor ca. ± 6 mm - normalt iht. alder.

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

TE 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er ikke montert ildsted boligen.

Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe er ikke ført tilstrekkelig over nærliggende ark (takutbygg). Dette kan påvirke trekkforhold og medføre risiko for nedslag av røyk mot takflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vurdering av pipens høyde. For å oppnå tilfredsstillende funksjon og sikkerhet kan det være nødvendig å øke pipens høyde over tak og tilstøtende konstruksjoner. Alternativt kan montering av pipevifte vurderes.

Tilstandsrapport



Pipe er plassert nærme ark.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.
Det er montert glassrekkverk og håndløper på en side.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etg. fra byggeår. Det ble montert nytt dusjkabinett i 2016.
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

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Gulvet er tilnærmet flatt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er kun målt 7 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel, og gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket medfører økt risiko for vann utover våtsone og tilstøtende rom ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering.

1. ETASJE > BAD

TE2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



1. ETASJE > BAD

TE2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktsveller i nedkant av baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av baderomsinnredningen med fuktsveller, for å unngå videre skadeutvikling og redusert levetid på innredningen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TE2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i tak.
Avtrekk fungerte ved test.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

1. ETASJE > BAD

TE0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i 1. etg. fra byggeår.

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 > VASKEROM

TE1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er malte panelplater over sokkelfiser på vegg. Malte plater i tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TE2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er kun målt 4 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel, og gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket medfører økt risiko for vann utover våtsone og tilstøtende rom ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering.

1. ETASJE > VASKEROM

TE2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



1. ETASJE > VASKEROM

TE1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder vaskeromsinnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TE2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i tak.
Avtrekk fungerte ved test.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

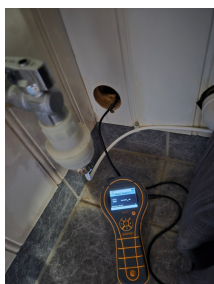
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt fra eksisterende hull i vegg på vaskerom uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etg. fra byggeår. Det ble montert ny baderomsinnredning og speil i 2014. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

2. ETASJE > BAD

TG-2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis og malt trepanel på vegg, samt malt trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Treverk er benyttet i våtsonen til badekar. Materialet er fuktømfintlig og ikke egnet i områder med direkte vannpåvirkning. Løsningen avviker fra anbefalte utførelser og medfører økt risiko for fuktskader.

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

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen medfører økt risiko for fuktskader ved vannsprut eller søl, men funksjonen anses tilfredsstillende ved normal bruk av badekar uten dusjing.

Tilstandsrapport



Treverk i våtsone.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt.

Det er ikke målt noen høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel, og 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:

Avviket medfører økt risiko for vann utover våtsone og tilstøtende rom ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TE 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i tak.
Avtrekk fungerte ved test.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

2. ETASJE > BAD

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TE 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum i kompositt.
Det er integrert kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

I 2019 ble det montert ny benkeplate, komfyr, platetopp og et ekstra underskap.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TE 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2005

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert på vaskerom.

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon fra våtrommene og kjøkken. Motor plassert bak luke på soverom 2 i 2. etg. Friskluft via luftestilling på takvindu på soverom 1, og veggventil på soverom 2.

Vurdering av avvik:

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

De fleste rom mangler tilstrekkelig tilluft. Ventilasjonsløsningen fremstår som ubalansert, med avtrekk fra våtrom og kjøkken uten tilsvarende tilførsel av frisk luft til oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangelfull tilluft kan gi dårlig luftutskifting og redusert innneklima. Det anbefales etablering av tilfredsstillende tilluft, eksempelvis via ventiler i vinduer eller yttervegg.

TG IIU Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp ved elektrisk oppvarming og biopeis.

Det er vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje.

I 2. etasje er det termostatstyrte varmekabler på bad.

Det er installert biopeis i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet.

Tilstandsrapport

TE 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert varmtvannsbereider/akkumulatortank av typen KWsmart på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Installasjonen er funksjonell, men har passert mesteparten av forventet levetid. Utskifting kan bli aktuelt innen få år.

TE 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. IPC foma motor plassert i garderobeskap på soverom. Anlegg fungerer bra ifølge eier.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TE 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme i 1. etasje. Anlegget består av samlestock på vaskerom med rør-i-rør-system, sirkulasjonspumpe og el-kolbe/varmeanhet.

Ifølge eier var anlegget opprinnelig tilknyttet luft-til-vann varmpumpe, men denne tilknyttingen/funksjonen er ute av drift, og oppvarmingen skjer i dag via elektrisk oppvarming.

Eier opplyser at det er innhentet tilbud på montering av termostater med trådløs styring som en løsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpefunksjonen er ikke i drift, og anlegget benyttes derfor ikke som forutsatt. Dette gir redusert energieffektivitet.

Deler av anlegget har oppnådd eller nærmer seg forventet levetid, noe som øker risiko for svikt og behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales kontroll av fagkyndig for vurdering av tilstand og funksjon. Det bør vurderes reparasjon eller utskifting av varmpumpe, alternativt oppgradering av hele anlegget.

Ved fortsatt bruk med kun elektrisk oppvarming må det påregnes høyere energikostnader.

Alder og tilstand tilsier at fremtidige vedlikeholds- og utskiftingskostnader må forventes.

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

Beskrivelse

Sikringskap er plassert i entré.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser, jordfeilbryter og overspenningsvern 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)?

Tilstandsrapport

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.
2005 Nyanlegg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier opplyser at elektrisk arbeid er utført av faglært installatør.
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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet 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

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.
Begrenset kontrollmulighet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med betongplate/såle på mark som kan være fra 1948.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss i ringmur bør tettes og følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom det utvider seg, kan det bli nødvendig med ytterligere tiltak for å hindre fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.



Riss i ringmur.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Det er opplyst ved befaring at kommunen planlegger arbeider i gata i uke 16 knyttet til avløpssystem (herunder spillvann).

Tilstandsrapport

Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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.

Åpninger i trinn på innvendig trapp på 14,5 cm er over dagens krav på 10 cm.
Det er ikke montert rekkverk på en side av trapp.

Eiendommen ligger i område med registrert risiko for kvikkleire.

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 uoppgadaget, noe som kan være helseskadelig.

Åpninger mellom trappetrinn tilfredsstill ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn. Rekkverk bør monteres i trappen for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Ved tiltak i grunnen bør det foretas geotekniske vurderinger med hensyn til kvikkleire.



Radonkart.



Mangler rekkverk.

Tilstandsrapport

GARASJE



Byggeår
2006

Kommentar
Ca. årstall.

Anvendelse
Garasje med innredet loftetasje

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.
Normal aldring og vær slitasje på takstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og beslag av plastbelagt stål fra byggeåret. Nedløpsrørene ble skiftet til nye i 2023.
Snøfangere er montert på tak foran garasjeport.
Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert snøfangere på en side av taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere mot vei for å unngå skjevfordeling av vekt i takkonstruksjonen ved evt. snøras.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Uisolert mot garasje og isolert loftetasje. Utvendig kledd med stående kledningsbord.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til konstruksjonen. Manglende lufting kan over tid føre til oppfukning og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport

! TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktypen består av saltak med takstoler av tre.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.

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

Vurdering av avvik:

- 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/kneloft for å muliggjøre fremtidig kontroll og redusere risikoen for skjulte skader.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2006 i loftetasjen og enkelglass i 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer og vindu i 1. etg. er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av vinduene bør påregnes i første omgang, og med tiden bør det påregnes utskifting. 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 1 Dører

Beskrivelse

Isolert og formpresset inngangsdør til loftetasjen fra 2014.

Leddport av stål med elektrisk portåpner.

! TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Sidedør til garasjen av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren tar i karm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Døren bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og karm over tid.

INNVENDIG

TE 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv på loft har teppe.
Vegger har malt tapet.
Tak har malt MDF-panel, samt trebord i garasjetak fra 2014.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater, etter byggemåte isolert.
Retningsavvik er kontrollert på loft.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på 13 mm innenfor en lengde på 2 meter. Det ble også registrert bevegelse (svikt/vaiing) ved belastning. Forholdet indikerer skjevheter og redusert stivhet i etasjeskilleren.

Konsekvens/tiltak

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

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

TE 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig enkel tretrapp mellom etasjene.
Håndløper er montert på vegg.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er nokså bratt. Løsningen avviker fra dagens anbefalinger og kan være mindre egnet for enkelte brukere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det ikke er plass til en slakere trapp, bør alternative tiltak vurderes for å redusere risikoen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilasjon i garasjen.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppvarming

Beskrivelse

Loftetasjen varmes opp av strøm.

Luft-til-luft varmepumpe i loftetasjen fra 2015. Det har blitt utført service i etterkant.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

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 bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

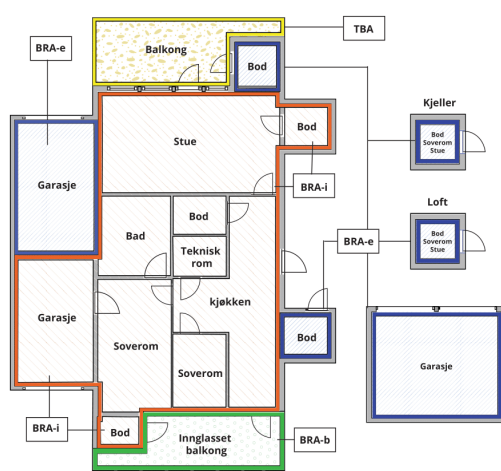
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki 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 byggteknisk 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

Vedlegg: Takstrapport

Fasanveien 7B, 3142 VESTSKOGEN
Gnr 13 - Bnr 419
3911 FÆRDER

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	73			73	32
2. etasje	48			48	
SUM	121				32
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, spisestue, vaskerom		
2. etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, bad, soverom 3, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert enkelte avvik mellom godkjente tegninger datert 30.09.2003 og dagens planløsning.

1. etasje:

Tegnet inn soverom der det i dag er spisestue.

Dør til terrasse fra stue er blendet og erstattet med vindu. Det er etablert større vindu i stue der det på tegning er vist et mindre vindu.

2. etasje:

Det er tegnet inn loftstue der det i dag er etablert soverom 2 i ark.

Det er videre etablert soverom og bod i areal som på tegning er angitt som uinnredet loft.

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Vannbåren varme anlegget ble sjekket av rørlegger og undersøkt om den defekte delen kunne skaffes i 2026.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. etasje		25		25			25
Loft						19	19
SUM		25				19	44
SUM BRA	25						

Vedlegg: Takstrappport

Fasanveien 7B , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 13 - Bnr 419
3911 FÆRDER

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyden i loftetasjen er målt til 1,87 cm og derfor ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert enkelte endringer mellom godkjente tegninger datert 24.10.2005 og dagens løsning.

Det er etablert vindu der det på tegning er vist sidedør, og sidedøren er flyttet til annen plassering på samme vegg.

Det er tegnet inn to vinduer mot vest i garasje som ikke er etablert i dagens løsning.

Trapp og innredet loft er ikke inntegnet på godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Montert elbillader i 2022.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Fasanveien 7B , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 13 - Bnr 419
3911 FÆRDER

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Anne Gry Rønning	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	13	419		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

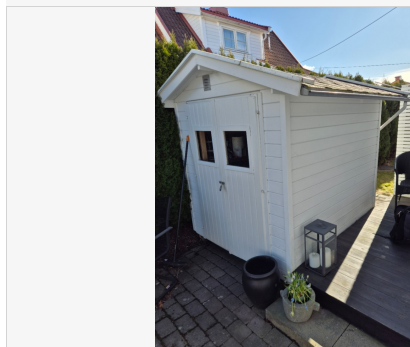
Fasanveien 7B

Hjemmelshaver

Rønning Anne Gry, Rønning Øystein

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Redskapsbod

Byggeår

2006

Kommentar

Ca. årstall.

Standard

Boden er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående redskapsbod på 3,4 m².

Gulv av trebord. Vegger av liggende kledningsbord.

Saltakkonstruksjon med undertak av rupanel som er tekket med asfaltshingel fra nyere dato.

Malt 2-gløyet tredør med glass.

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

Vedlegg: Takstrapport

Fasanveien 7B , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 13 - Bnr 419
3911 FÆRDER

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de 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.

Skadegjørere: 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 alder, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anne Gry Rønning

Boligen

Fasanveien 7B
3142 Vestskogen
3911-13/419/0/2

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Thorins garasjeportservice as

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nytt, stort vindu i stue og blendet dør ut til terrassen.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Rune W. Johansen Bygningsfirma AS

Beskrivelse av arbeidet: I garasjen: Satt opp innendørs trapp og dør til rom over garasje, ny himling i garasjen med isolasjon.

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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Feil på del i det tekniske systemet på vannbåren varme, del som ikke kan skaffes lenger, slik at varmen i gulvene går på strøm og ikke på varmepumpe.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Rørleggergutta as

Beskrivelse av arbeidet: Anlegget ble sjekket og undersøkt om den defekte delen kunne skaffes.

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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Elektrikker på kjøkken i 2019 - Bravida i 2022

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til stekovn og el-bil lader

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?

♦ **Ja**

Revet gamle bygninger og omgjort fra næring til bolig i 2005 av tidligere eiere.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Reist opp bolig på de eksisterende grunnmurene

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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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.

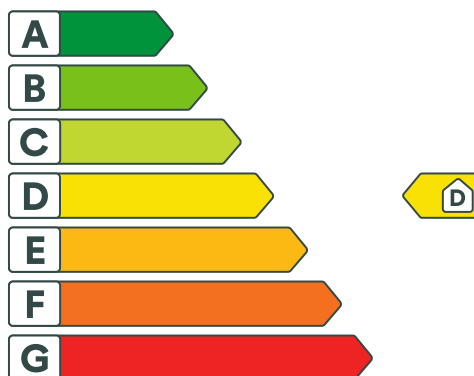
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.



Adresse Fasanveien 7B, 3142 VESTSKOGEN	
Dato for energimerking 10.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-268581
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 16085812
Gårdsnummer 13	Bruksnummer 419
Seksjonsnummer 2	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 2004	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 121,0 m²	Oppvarmet bruksareal 121,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
175,77 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
174,68 kWh/m²

Totalt levert pr. år
21 136 kWh



Fasanveien 7B, 3142 VESTSKOGEN



Detaljer

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



Fasanveien 7B, 3142 VESTSKOGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: 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 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 19: 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.



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>



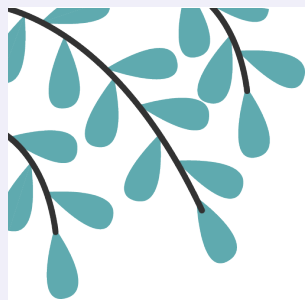
Spørsmål om energiattesten

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.

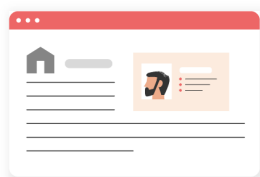
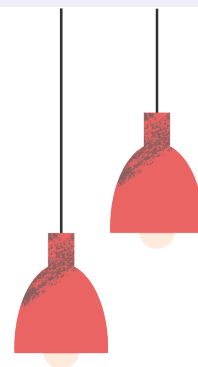
<https://www.enova.no>

Vedlegg: Kommunalinformasjon



SAMMENDRAG

Boligmappennummer: ABA7830
Matrikkel: 3911-13/419/0/2
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Anne Gry Rønning, Øystein Rønning



Adresse:
Fasanveien 7 B,
3142 VESTSKOGEN

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 21 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
El-bil sluttkontroll .pdf	MOER INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-07-08
El-bil Samsvarserklæring.pdf	MOER INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-07-08
NELFO Risikovurdering (19.04.2021 14:28:00)	RE ELEKTROINSTALLASJON AS	Elektriker	2021-05-04
NELFO Sluttkontroll (19.04.2021 14:32:00)	RE ELEKTROINSTALLASJON AS	Elektriker	2021-05-04
NELFO Samsvarserklæring (19.04.2021 14:37:00)	RE ELEKTROINSTALLASJON AS	Elektriker	2021-05-04
NELFO Risikovurdering (27.02.2019 12:35:00)	RE ELEKTROINSTALLASJON AS	Elektriker	2019-02-27
NELFO Sluttkontroll (27.02.2019 12:38:00)	RE ELEKTROINSTALLASJON AS	Elektriker	2019-02-27
NELFO Samsvarserklæring (27.02.2019 12:43:00)	RE ELEKTROINSTALLASJON AS	Elektriker	2019-02-27
NELFO Sluttkontroll R1_50555.pdf	PER JOHANSEN AS	Elektriker	2017-07-31
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign.	XPRT INSTALLASJON AS	Elektriker	2016-09-23
NELFO Rapport fra risiko. og slutt.	XPRT INSTALLASJON AS	Elektriker	2016-09-23
NELFO Samsvarserklæring (15.02.2021 14:29:00)	RE ELEKTROINSTALLASJON AS	Elektriker	2021-02-20
NELFO Risikovurdering (15.02.2021 14:19:00)	RE ELEKTROINSTALLASJON AS	Elektriker	2021-02-20
NELFO Sluttkontroll (15.02.2021 14:26:00)	RE ELEKTROINSTALLASJON AS	Elektriker	2021-02-20
NELFO Risikovurdering (27.06.2019 08:05:00)	RE ELEKTROINSTALLASJON AS	Elektriker	2019-07-02
NELFO Sluttkontroll (27.06.2019 08:22:00)	RE ELEKTROINSTALLASJON AS	Elektriker	2019-07-02
NELFO Samsvarserklæring (27.06.2019 08:29:00)	RE ELEKTROINSTALLASJON AS	Elektriker	2019-07-02



Post og besøk:

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Sluttkontroll R1_58317.pdf	PER JOHANSEN AS	Ikke spesifisert	2018-11-16
NELFO Samsvarserklæring Inst Sign_58318.pdf	PER JOHANSEN AS	Ikke spesifisert	2018-11-16
NELFO Risikovurdering R1_52575.pdf	PER JOHANSEN AS	Ikke spesifisert	2018-02-27
NELFO Sluttkontroll R1_52576.pdf	PER JOHANSEN AS	Ikke spesifisert	2018-02-27

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

12.03.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3911/13/419/0/2

Adresse: Fasanveien 7B, 3142 VESTSKOGEN

Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss

I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Så vi er derfor ikke innom denne adressen på verken feing eller tilsyn. Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside [Skjema for ildsted](#)

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.		X

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feibesøk			X

Postadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse

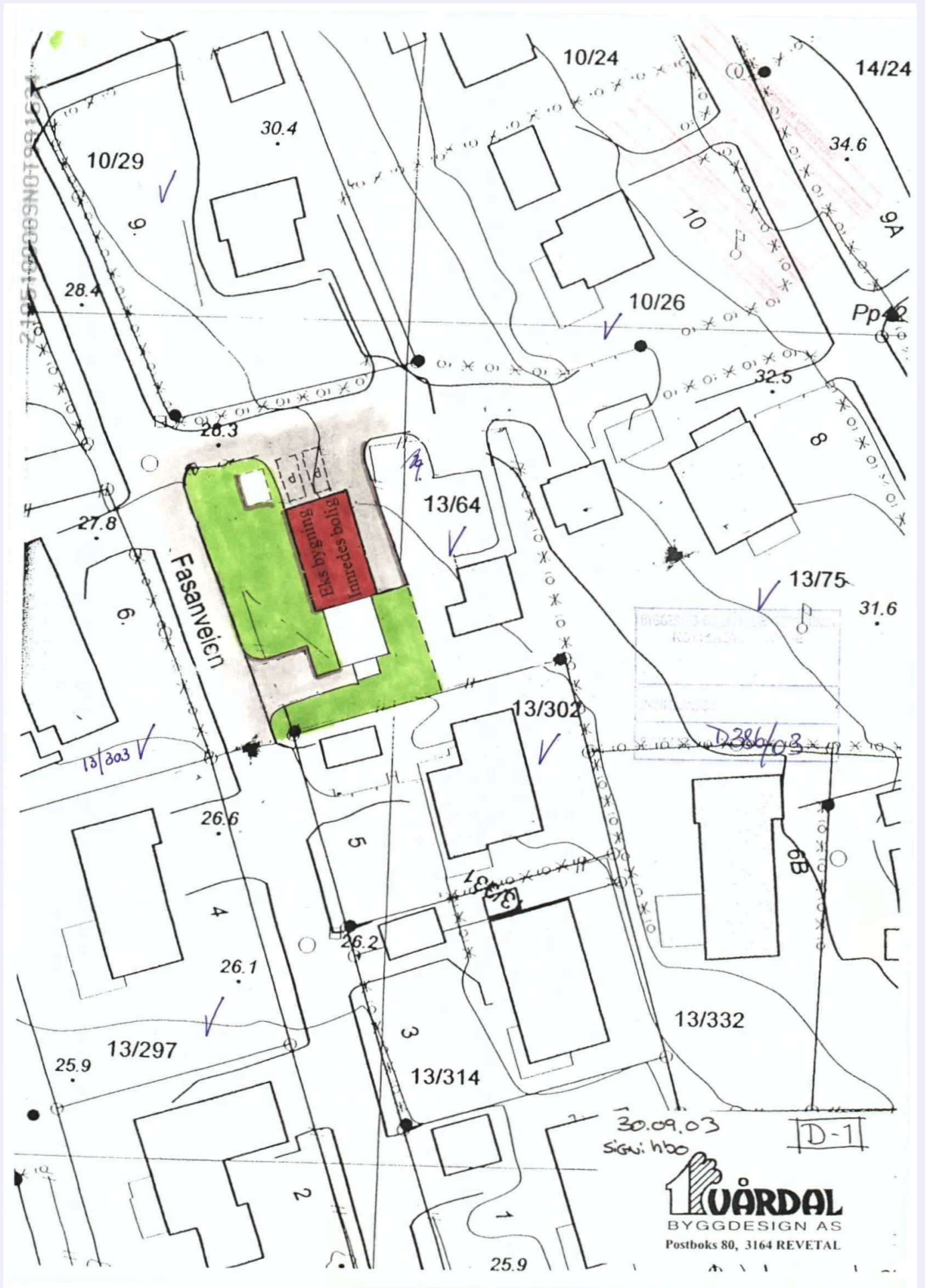
Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Vedlegg: Kommunalinformasjon



2105100009N0T991768



SNITT A-A

Handwritten notes in a box, including the number '3386/03'.



Tegningen omfatter: Innredning eks.bygning Tegningsobjekt: SNITT	Tilraskstaver: Bodil og Atle Kristensen Adresse: Fasanveien 7a Byggeplass: samme	Målestokk: 1:100 Dato: 30.09.03 Kontr. av: Signe	REVISJONSFELT: Rev. Dato. Rev.av. Endring.	Tegning levert av: 10vårdal BYGGDESIGN A/S	Postboks 80, 3164 REVETAL Tlf: 33 06 49 23 Fax 33 06 49 24 Tegnr.: 10207.E-3
---	--	--	---	---	--

2105100009N0T991769



STORREDELINGSSEKSJONEN
NOTTEKANTKORRIDOR
INSTRUMENTER
SÅKANT: D386/03

Tegning omfatter: Innredning eksbygning	Tegningsobjekt: FASADER	Tilakshaver:	Målestokk:	REVISJONSFELT:		
		Bodil og Atle Kristensen	1:100	Rev.	Date.	Rev. av.
Adresse: Fasanveien 7a		Date: 30.09.03		Kontr. av:		
Byggeplass: samme		Kontr. av: _____		Sogn: _____		
Tegning levert av:		Tegning levert av:		Tegning levert av:		
10vårdal		10vårdal		10vårdal		
BYGGDESIGN A/S		BYGGDESIGN A/S		BYGGDESIGN A/S		
Postboks 80, 3164 REVETAL		Postboks 80, 3164 REVETAL		Postboks 80, 3164 REVETAL		
Tlf: 33 06 49 23 Fax: 33 06 49 24		Tlf: 33 06 49 23 Fax: 33 06 49 24		Tlf: 33 06 49 23 Fax: 33 06 49 24		
Tegnr.: 10207.E-6		Tegnr.: 10207.E-6		Tegnr.: 10207.E-6		

2105100009N0T991770

D 386/03

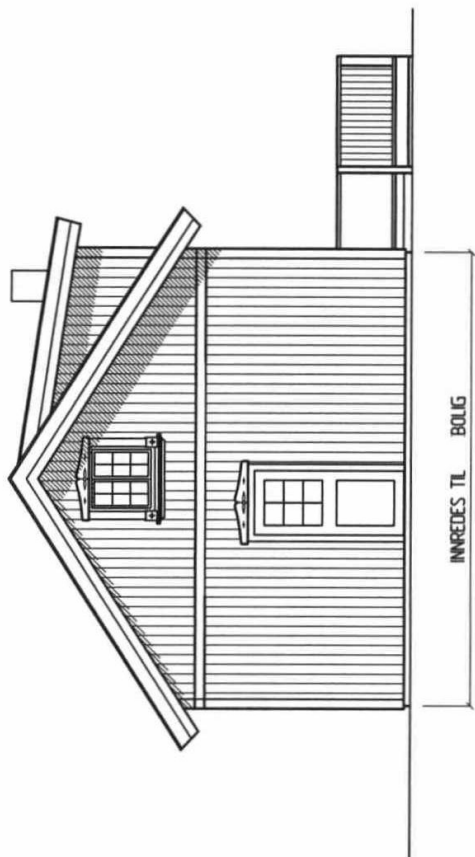


FASADE MOT VEST

Tegningen omfatter: Innredning eksbygning	Tegningsobjekt: FASADER	Tilskravet:	Målestokk:	REVISJONSFELT:		
		Bodil og Atle Kristensen	1:100	Rev.	Date.	Rev.av.
Adresse: Fasarveien 7a		Kontr. av:	Date:	Tegning levert av:		
Byggeplass: samme		Sign:	30.09.03	UÅRDAL		
				BYGGDESIGN A/S		
				Postboks 80, 3664 REVETAL		
				Tlf: 33 06 49 23 Fax: 33 06 49 24		
				Tegnr.: 10207.E-7		

2105100009N0T991771

D386/03

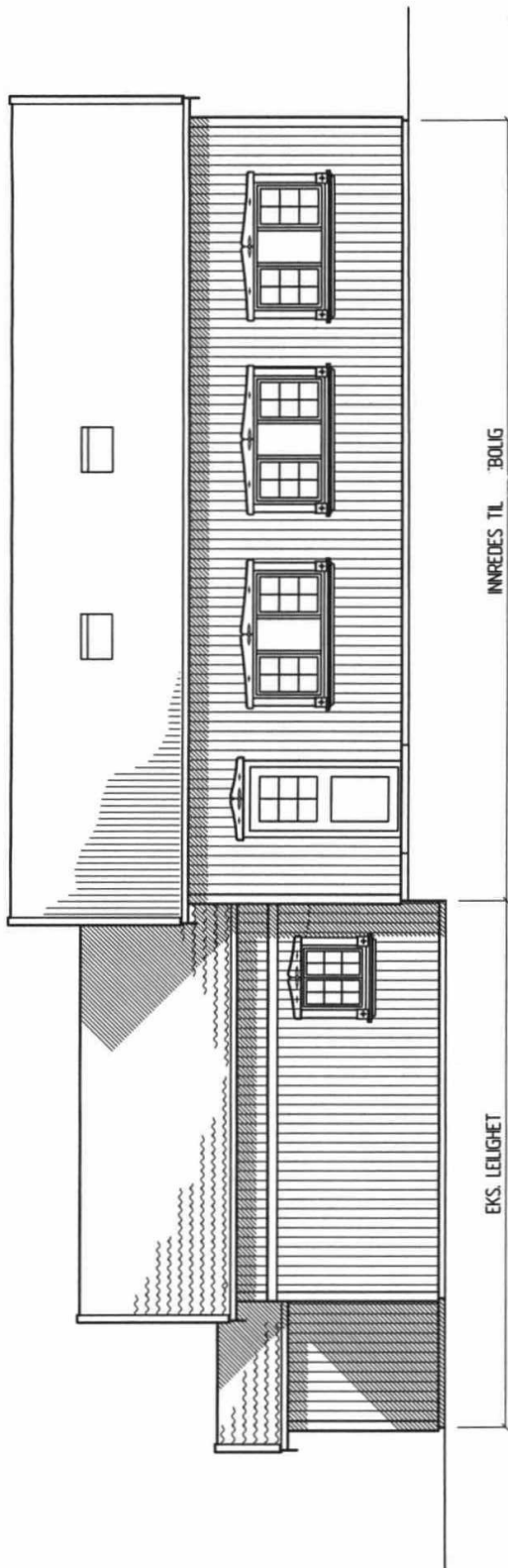


FASADE MOT NORD

Tegningen omfatter: Innrechning eks.bygning	Tilaksnavn:	Målestokk:	Tegning levert av:	Postboks 80, 3164 REVETAL Tlf: 33 06 49 23 Fax: 33 06 49 24 Tegnr: 10207.E-4
	Bodil og Atle Kristensen	1:100	10VÅRDAL BYGGDESIGN A/S	
Tegningsobjekt: FASADER	Adresse: Fasanveien 7a	Dato: 30.09.03	Rev.	Rev. av:
	Byggeklass: samme	Kontr. av: Sign:	Date:	Endring:

2105100009N0T991772

STANDARDISERT TEGNINGSSYMBOL
NOTISER OG FØRSLAG
Rev. nr. D 386/03

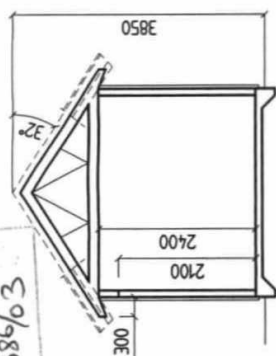


FASADE MOT ØST

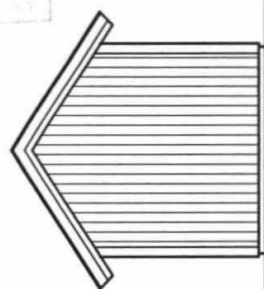
Tegningen omfatter: Innrechning eksbygning	Tilskriver: Bodil og Atle Kristensen	Målestokk: 1:100	Tegning levert av: LOVÅRDAL BYGGDESIGN A/S		Postboks 80, 3164 REVELT Tlf: 33 06 49 23 Fax: 33 06 49 24 Tegnr.: 10207.E-5	
	Adresse: Fasarveien 7a	Dato: 30.09.03	REVISJONSFELT:			
Tegningsobjekt: FASADER	Byggeplass: samme	Kontr. av: Signe	Rev.:	Dato:	Rev. nr.:	Endring:

2105100009NOT991773

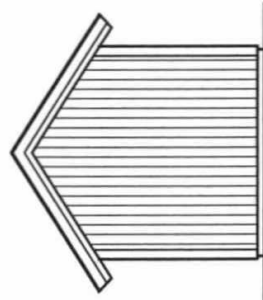
D386/63



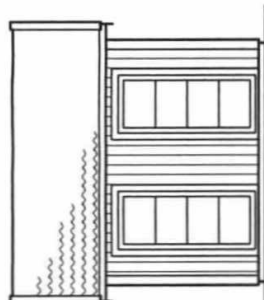
SNITT



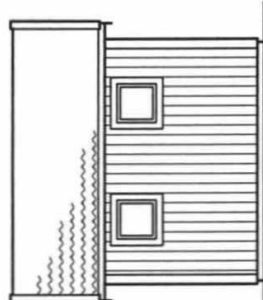
FASADE 2



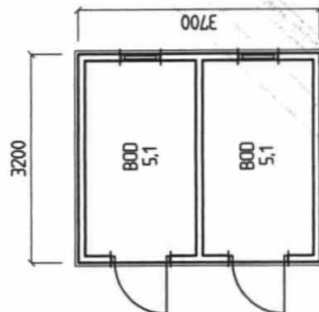
FASADE 4



FASADE 1



FASADE 3



PLAN

Tegningen omfatter: Utv.bod	Tegningsobjekt: PLAN, SNITT OG FASADER		Tegning levert av: Lvårdal BYGGDESIGN A/S	Positboks 80, 3164 REVELAL Tlf: 33 06 49 23 Fax: 33 06 49 24 Tegnr.: 10207.E-8
	Tilraksnavn: Bodil og Atle Kristensen			
Adresse: Fasarveien 7a		Byggeplass: samme		Rev. Date: Rev. av: Endring:
Målestokk: 1:100		REVISJONSFELT:		
Date: 30.09.03		Kontr. av: Sigr		

Vedlegg: Kommunalinformasjon

2105100009N0T991657



Nøtterøy kommune
Byggesaks- og
oppmålingsseksjonen

Saksbehandler: Kjell Inge Sandvik
Direkte telefon: 33 40 20 72
Vår ref.: 09/29087
Arkiv: GBR-13/419, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 04.12.2009

Vårdal Arkitekter as
Postboks 80

3164 REVETAL

Fasanveien 7a, 13/419 - Bruksendring fra verksted til bolig og ny bod - Ferdigattest

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt den 17.11.2009 på sak D-386/03.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99, nr. 1, 3. ledd utsteder byggesaks- og oppmålingssjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, § 34. Dokumentasjonen bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt, og kan trekkes tilbake, dersom den er utstedt på uriktig eller mangelfullt grunnlag.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i den tillatelse som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl. § 93c.

Med hilsen



Kjell Inge Sandvik
ingeniør

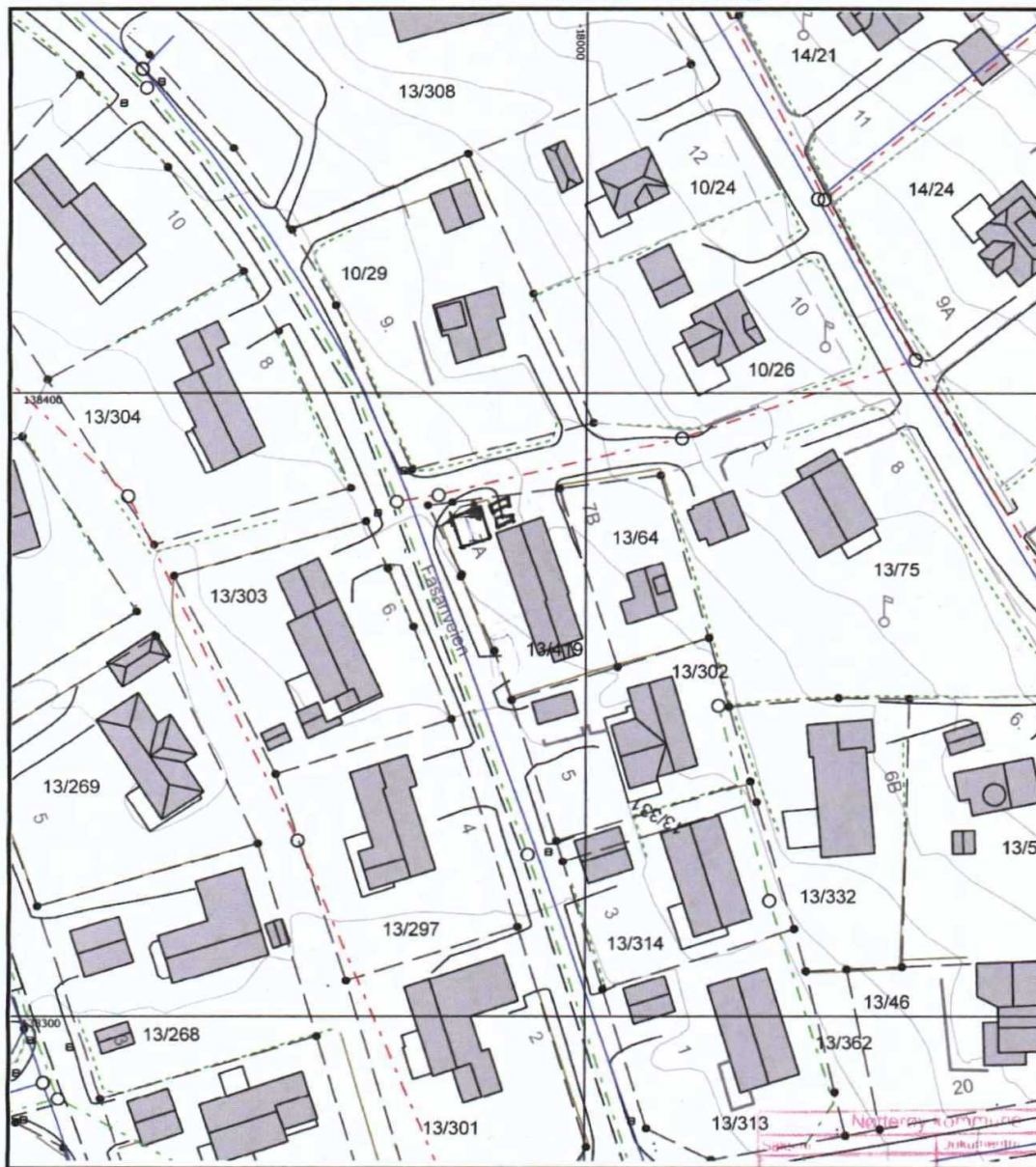
Postadresse: Postboks 250 Borgheim, 3163 Nøtterøy
Besøksadresse: Tinghaugveien 14
E-post: postmottak@notteroy.kommune.no

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

VEDLEGG 1

Z105100009NOT991601

FORENKLET SITUASJONSKART



©Nøtterøy kommune Adresse: FASANVEIEN 7A
 Dato: 19/11-2004 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 13/419/0/0

Tegnforklaring:

- | | |
|------------------------------|---|
| --- Eiendomsgrense, anslått | — Mur |
| --- Eiendomsgrense, nøyaktig | — Gjerde |
| — Vannledning | --- Hekk |
| --- Overvannsledning | ■ Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet |
| --- Avløp felles | □ Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet |
| --- Spillvann | □ Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet |

23 NOV 2005
 NGO III

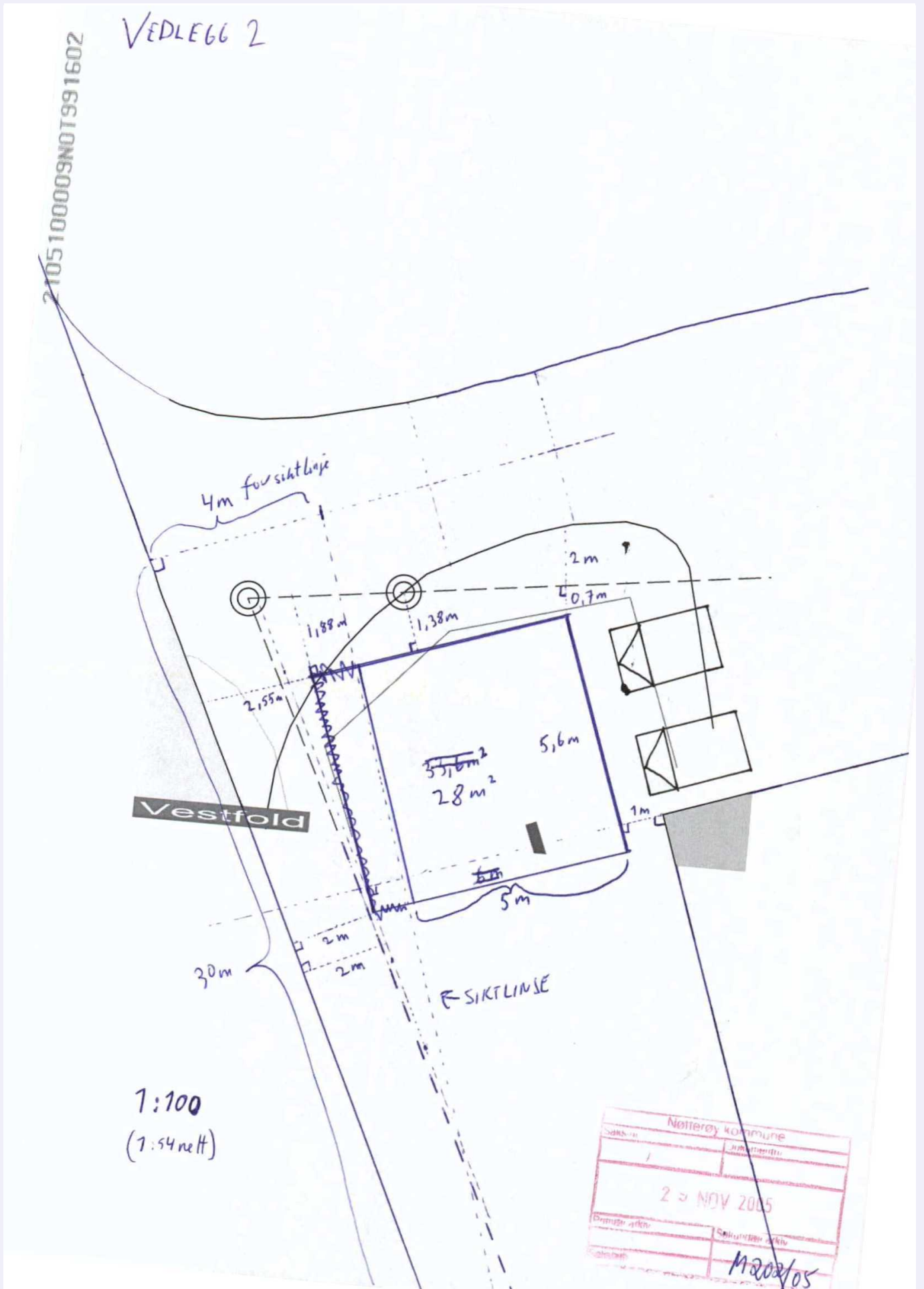
N

M.202/05

Målestokk 1:1000

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

VEDLEGG 3

The architectural drawings include:

- Elevations:** Four views of the garage showing the exterior facade with horizontal siding, a gabled roof, and a window. The roof pitch is indicated as 36°.
- Roof Truss:** A detailed view of the roof structure with a 9.5° angle and a height of 1700mm. The binding frame is labeled 'BINDINGSVERK 98mm'.
- Floor Plan:** Shows a rectangular layout with dimensions: 5600mm (total width), 5000mm (total length), and 4600mm (interior length). It includes labels for 'Leddport 457x209 Grn/H', 'Der GH 89x209', and 'V-F 110x60'.

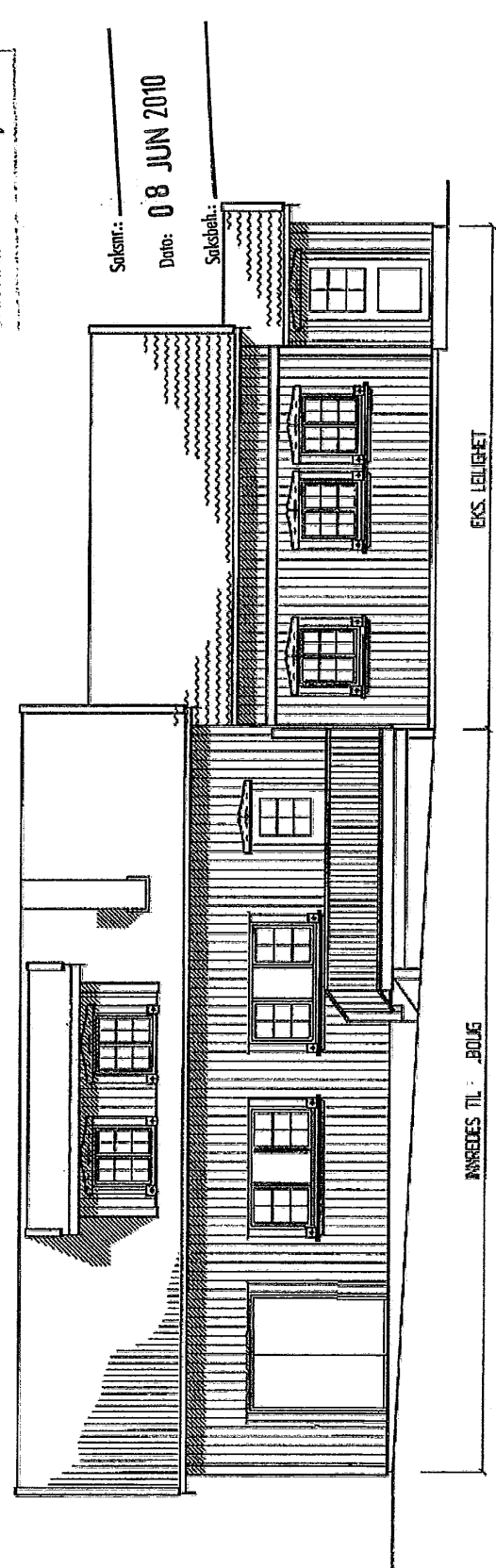
IGLAND GARASJEN		Byggherre: Øyvind Raaen		Konstr/tegn: FRH	
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD		Ordrnr: 101973		Dato: 24.10.05	
Gnr: 13	Bnr: 419	Målestokk: 1:100	Tegningsnr: 5056E4stsnu		
E4		Tegningen er Igland Industrier AS sin eiendom. Må ikke brukes til annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan eller fremføres.			

19916610NS0001501Z
 20 NOV 2005
 M. 202/05

OK: 7/5-2010 Per Frønes
 OK: 7/5-2010 B. T.
 OK: 7/5-2010 Cathrin Martinsson
 OK:

Saksnr.: 10/2014
 Dato: 12 MAI 2010
 Saksbeh.: HALL

386/03



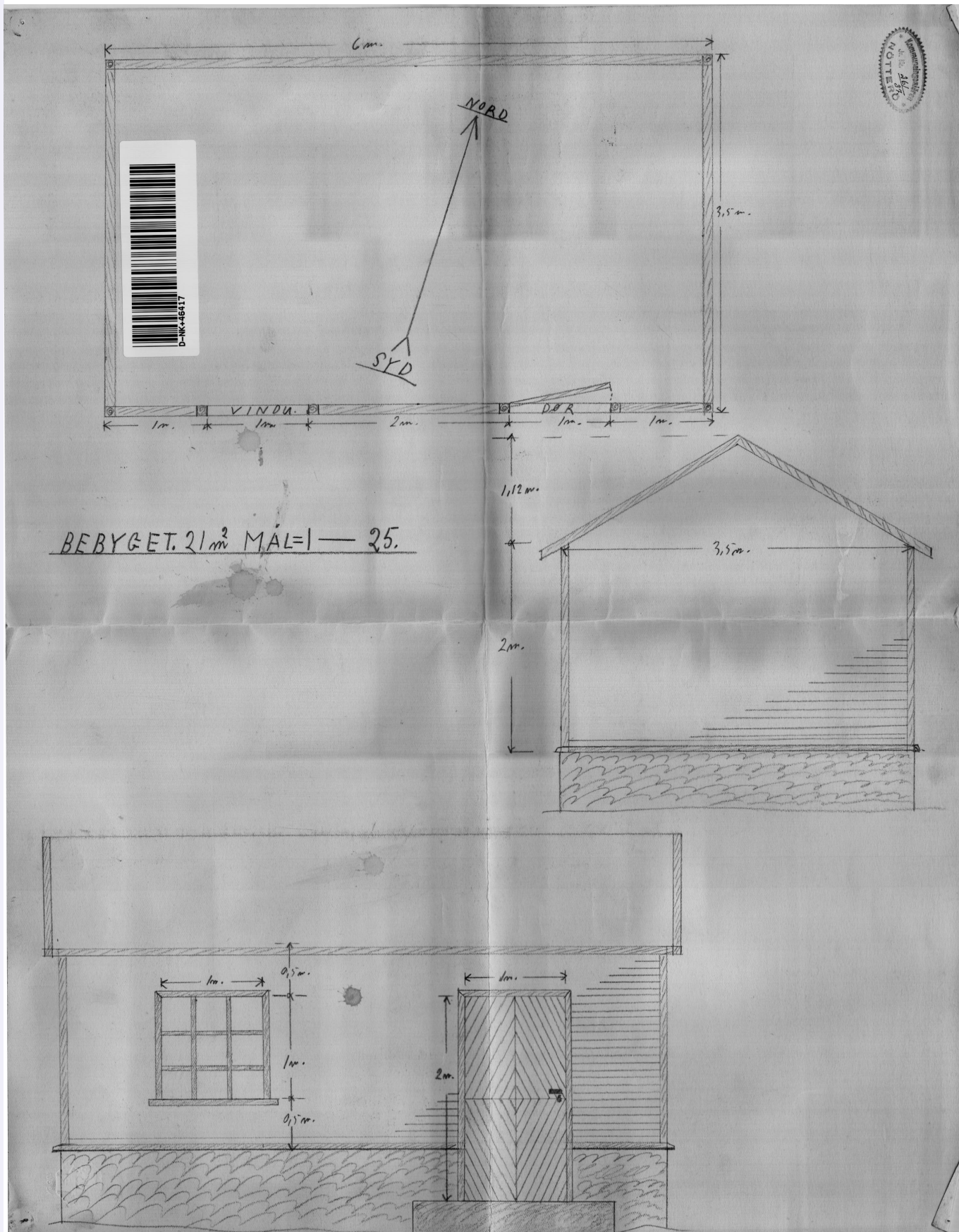
Saksnr.:
 Dato: 08 JUN 2010
 Saksbeh.:

FASADE MOT VEST

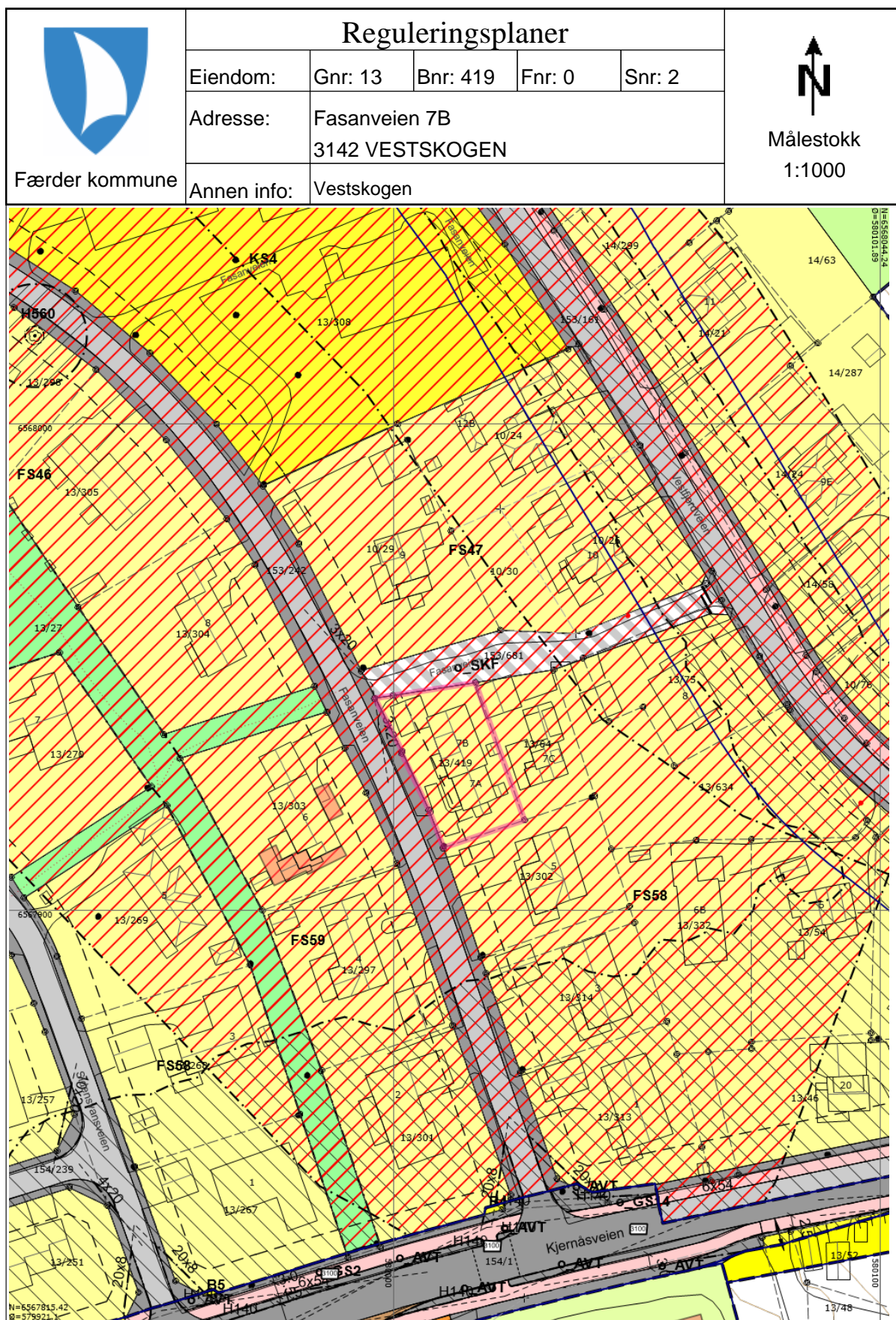
ok 8/5/10
 Annel Bergnes

Tegningen består av: Innredning, eks.bygging Tegningssett: FASADER	Tilskiltarene: Bodil og Atle Kristensen Adresse: Fasanveien 7a Byggetype: samme		Målestokk: 1:100 Dato: 30.09.03 Kontnr. nr. Sign:		REVISJONSFELT:	Rev:	Dato:	Revnr:	Ferdigst:
	Tegning levert av: 10vårdal BYGGDESIGN A/S		Prosjekt nr.: 3164/REMETAL Til: 31.06.03, Fra: 31.06.04 Tegning: 10207.E-7						

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	 RpOmråde detaljregulering/mindre endring	 RpOmråde detaljregulering/mindre endring
 RpOmråde vedtatt på bakkenivå	 RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikelnummer.
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Godkjente byggetiltak
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
 RpAngittHensynGrense	 RpFareGrense	 RpGrense
 RpFormålGrense	 RpSikringGrense	 RpStøyGrense
 Vegstengning/fysisk kjøresperre	 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Eksisterende tre som skal bevares
 Byggegrense	 Frisiktlinje	 Regulert fotgjengerfelt
 Regulert støttemur	 Måle- og avstandslinje	 Boligområde
 Landbruksområde	 Offentlig trafikkområde	 Bevaring naturmiljø
 Ras- og skredfare	 Flomfare	 Frisikt
 Gul sone iht. T-1442	 Boligbebyggelse	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	 Øvrige kommunaltekniske anlegg	 Kjøreveg
 Fortau	 Gang-/sykkelveg	 Annen veggrunn - tekniske anlegg
 Kollektivholdeplass	 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	 Friområde
 Landbruksformål	 Kanal og grøft	 Høydekurve

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING NR. 2016003 VESTSKOGEN

FÆRDER KOMMUNE

Datert 25.09.20, sist revidert 01.04.2022. Vedtatt av kommunestyret 09.02.2022.

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med PlanID 2016003, datert 25.09.20.

§ 2 PLANENS FORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål (PBL kap. 12)

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (KS1-4)
Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (FS1-60)
Energianlegg (E)
Lekeplass (BLK1-6)
Bolig/tjenesteyting (BKB1-2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (KV)
Fortau (FT)
Gang- og sykkelveg (GS, GS1)
Annen veigrunn – tekniske anlegg
Kollektivholdeplass (KH)
Gangveg/kjøreadkomst (SKF)

Grønnstruktur

Frionråde (GF1-8)

Landbruks-, natur- og friluftsmål

LNF-formål (LNF1-4)

Hensynssoner

Hensynssone, bevaring kulturmiljø (H570_1-2)
Hensynssone, flomvei (H320)
Hensynssone, bevaring naturmiljø (H560)
Hensynssone, gul støysone iht. T-1442 (H220)
Sikringssone, frisikt
Sikringssone, hovedvannledningsnett (H190)
Faresone, høyspenningsanlegg
Faresone, ras- og skredfare (H310)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Opparbeidelse av lekeareal

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter innenfor planområdet skal krav til lekeareal jf. § 4.7 være oppfylt.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 3.2 Overvann

Før det gis tillatelse til tiltak iht. pbl § 20-1, med unntak av riving og deling, innenfor planområdet skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann. Overvann skal håndteres lokalt på den enkelte eiendom, eller som felles anlegg for flere eiendommer. Overvann skal håndteres etter tre-trinnsstrategien i Færder kommunes veileder for overvannshåndtering. Overvann tillates ikke koblet til kommunale ledninger.

Kravet til redegjørelse gjelder ikke tiltak i kapittel 4 «Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling» i Byggesaksforskriften eller etterfølgende revisjoner.

§ 3.3 Sikre grunnforhold

Før det gis tillatelse til tiltak i tiltakskategori K1-K4, iht. NVEs veileder 1/2019, innenfor faresonen H310_1-2 (løsne- og utløpsområdet) kreves det geoteknisk prosjektering og kontroll i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter, samt NVEs veileder 1/2019, eller etterfølgende revisjoner. Detaljprosjektering av grave- og fundamenteringsforhold skal utføres av geoteknisk fagkyndig.

For mindre tiltak som medfører svært begrensede terrenginngrep, lite personopphold og ingen tilflytting av personer (K0-tiltak), for eksempel garasjer, tilbygg/påbygg til eksisterende bebyggelse, frittstående uthus, redskapsbod mm., skal det dokumenteres at tiltaket ikke forverrer stabiliteten jf. NVEs veileder 1/2019, vedlegg 2. Ved usikkerhet om tiltaket kan gjennomføres iht. vedlegg 2 og/eller om tiltaket forverrer stabiliteten, skal vurderinger og utarbeidelse av dokumentasjon gjennomføres av geotekniker.

§ 3.4 Krav om detaljregulering

Det er krav til detaljreguleringsplan dersom tiltak medfører mer enn tre boenheter (medregnet eksisterende boenheter) eller medfører fradeling av en eiendom til mer enn tre eiendommer (inkludert den opprinnelige eiendommen).

Det er krav til detaljreguleringsplan for Vestfjordveien med hensyn til fortausløsning eller andre trafikksikkerhetstiltak.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Kulturminnevern

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold og Telemark fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4.2 Støy

Ved utbygging i området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.

§ 4.3 Estetikk

Bebyggelsen innenfor henholdsvis KS1-4 og FS1-60 skal gis en enhetlig utforming med tanke på volumoppbygging innenfor hvert delområde.

§ 4.4 Utomhus

I forbindelse med søknad om nye boenheter skal det vedlegges en utomhusplan for hele eiendommen, også der bare deler av eiendommen inngår i søknad om tiltak.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utomhusplan skal vise:

- Utforming av adkomst, parkering, garasje, eksisterende vegetasjon, beplantning i fellesområder, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering, støyskjermingstiltak, hage, med mer.
- Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, med mer.
- Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- Overvannshåndtering. Lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier. Det skal vises punkt for utledning av flomvann fra eiendommen (v/ekstremnedbør).

Ved søknad om opprettelse av ny grunneiendom og arealoverføring gjelder bestemmelsen så langt den passer.

§ 4.5 Tilpasning til terreng

På skrå eiendommer (der terrenget faller mer enn 1,5 meter i bygningens bredde og lengde) skal høydeforskjellen på eiendommen tas opp i bebyggelsen for å unngå større fyllinger og skjæringer.

§ 4.6 Kvalitetskrav uteoppholdsareal

I areal for uteopphold medregnes ikke areal til adkomst og parkering, eller areal med bredde mindre enn 3 meter. Areal for uteopphold skal ikke være brattere enn 1:3, skal sikres tilfredsstillende lys og solforhold (både for eksisterende og ny bolig) og skal organiseres for best mulig ivaretagelse av sammenhengende grøntstruktur.

§ 4.7 Krav til lekeareal

Ved utbygginger på 1 til 3 boenheter skal lekeareal løses i samsvar med oppgraderingsplan for lekeplasser gjennom et bidragsbeløp til opparbeidelse og kvalitetsheving av arealer avsatt til lek, BLK1-BLK6. Erklæring om at bidragsbeløpet skal innbetales må legges ved søknad om rammetillatelse eller ettrinnsstillatelse. Bekreftelse på at bidragsbeløpet er innbetalt legges ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det skal betales bidragsbeløp ut fra den satsen som fremgår av oppgraderingsplanen på tidspunkt for innsending av søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Lekeplasser skal skjermes med gjerde mot veiformål.

§ 4.8 Krav til ledningsanlegg

Nye ledninger og strømkabler skal legges nedgravd i bakken.

§ 4.9 Frisikt

Alle avkjørsler innenfor planområdet skal ha frisiktsoner i samsvar med kommunens til enhver tid gjeldende veinorm.

4.10 Bevaring hule eiker

Eiketrær med diameter på minst 63 cm eller en omkrets på minst to meter, målt 130 cm over terreng, eller som er synlig hule, skal bevares. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Fellesbestemmelser

Kommuneplanens til enhver tid gjeldende størrelseskrav for MUA skal tilfredsstilles.

Utenfor byggegrenser, minimum 1 meter fra veiformål og nabogrense mot vei, tillates nettstasjoner, gangadkomster, trapper, plattinger, støttemurer på inntil 1 meters høyde, parkeringsplasser, terrengskjæringer og oppfyllinger tilpasset eiendommen. Én frittliggende bod på inntil 15 m² kan plasseres 2 meter fra veiformål og nabogrense mot vei.

Innenfor planavgrensningen kan det etableres nye nettstasjoner. Nettstasjon skal plasseres minimum 5 meter fra lekeplasser og bebyggelse med rom for varig opphold.

§ 5.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (KS1)

Innenfor området tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse. Maks. bebygd areal (BYA) = 40 %. Det tillates gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 5.3 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (KS2)

Innenfor området tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse. Maks. bebygd areal (BYA) = 40 %. Det tillates gesimshøyde inntil 7 meter og mønehøyde inntil 9,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates sammenhengende garasjerekker med mønehøyde maks. 5 meter i forhold til målt gulv garasje. Garasjerekker tillates plasser 1 meter fra nabogrense mot nord.

§ 5.4 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (KS3)

Innenfor området tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse. Maks. bebygd areal (BYA) = 50 %. Det tillates en maksimal møne-/gesimshøyde på 3,6 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Boligene skal ha felles adkomst fra Linerleveien.

Til hver bolig tillates én garasje/carport med bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) inntil 50 m² og med gesims- og mønehøyde inntil 3,6 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 5.5 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (KS4)

Innenfor området tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse. Maks. bebygd areal (BYA) = 40 %. Det tillates gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates frittliggende renovasjonsbygninger med bruksareal/bebygdareal (BRA/BYA) på inntil 10 m² og møne-/gesimshøyde inntil 2,0 meter i forhold til målt gulv.

§ 5.6 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (FS1 - FS60)

§ 5.6.1 Boligtype

Innenfor område FS1- FS60 tillates det oppført frittliggende småhusbebyggelse - eneboliger og tomannsboliger. Det tillates også etablert én sekundærleilighet på maks. 60 m² pr. eiendom.

§ 5.6.2 Fortettingsprinsipper

Ny bebyggelse skal tilpasses omgivelsene og de formingsprinsipper som området bygger på. For å oppnå dette ved oppføring av ny bebyggelse i eksisterende boligområde skal blant

Vedlegg: Kommunalinformasjon

annet minst tre av følgende elementer være tilsvarende nærmeste bebyggelse rundt eiendommen:

Takform/takvinkel
Materialbruk (fasadeuttrykk)
Møneretning/bygningsretning
Plassering på eiendom (bebyggelsesstruktur)
Volumoppbygging (f.eks. proporsjoner, rytme, lesbarhet, enkelthet/kompleksitet)

§ 5.6.3 Krav til bebyggelsens plassering

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Bebyggelsen skal konsentreres slik at mest mulig av grønnstrukturen, både på den enkelte eiendom og innad i kvartalet, blir bevart.

§ 5.6.4 Utnyttelse

Maks. bebygd areal (BYA) = 35 % per boligeiendom.

§ 5.6.5 Høyder FS1

For bebyggelse på flatt terreng uten underetasje tillates maks. gesimshøyde 3,5 meter og mønehøyde maks. 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

For bebyggelse i skrått terreng med underetasje tillates maks. gesimshøyde 4,5 meter og mønehøyde maks. 7,5 meter målt fra planert terreng.

§ 5.6.6 Høyder FS2-28, FS30-37, FS39-60

Maks. gesimshøyde 6,5 meter og maks. mønehøyde 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For bygninger som skal oppføres i skrånende terreng skal høyden beregnes fra planert terreng. I tillegg til byggehøyder tillates det for saltak én takopplett/ett ark i inntil 1/3 av takflatens utstrekning for hver av takets to hovedflater.

§ 5.6.7 Garasjer

Det tillates garasje med bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) på inntil 50 m². Det tillates gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje. Garasjer skal ha enkel utforming og ha samme materialbruk som boligen. Opplett og arker tillates ikke. Én frittliggende garasje kan plasseres nærmere veiformål og nabogrense mot vei enn de avsatte byggegrensene, med unntak av byggegrense langs fylkesveiene. Frittliggende garasjer med inn-/utkjøring vinkelrett på vei, skal ha avstand på minimum 5 meter til veiformål og nabogrense mot vei. Frittliggende garasjer med inn-/utkjøring parallelt med vei, skal ha avstand på minimum 2 meter til veiformål og nabogrense mot vei.

§ 5.6.8 Adkomst

Ved søknad om fradeling og etablering av nye boenheter skal det tilrettelegges for felles adkomstvei.

Dersom det er forhold som vanskeliggjør felles adkomstvei må det sendes inn en redegjørelse ved søknad om fradeling og etablering av nye boenheter.

§ 5.7 Kombinert bebyggelse og anlegg, bolig/tjenesteyting (BKB1)

Ved tiltak innenfor BKB1 skal det utarbeides detaljreguleringsplan før det kan søkes om tiltak. Mindre utvidelse knyttet til dagens drift av eksisterende barnehage utløser ikke krav til detaljregulering. I forbindelse med detaljreguleringen skal det tilrettelegges løsninger for myke trafikanter.

Innenfor formålet tillates det oppført blokkbebyggelse og bebyggelse til offentlig tjenesteyting. Høyde og antall etasjer skal tilpasses overgang mot nærliggende

Vedlegg: Kommunalinformasjon

småhusbebyggelse. Eksisterende skolegård skal erstattes innenfor BKB1 og eventuelt GF7 som en områdelekeplass. Det skal tilstrebes å etablere et større sammenhengende lekeareal. Områdelekeplass skal i hovedsak løses innenfor BKB1.

§ 5.8 Kombinert bebyggelse og anlegg, bolig/tjenesteyting (BKB2)

Innenfor formålet tillates frittliggende småhusbebyggelse eller bebyggelse til privat tjenesteyting (barnehage).

Maks. gesimshøyde 6,5 meter og maks. mønehøyde 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg til byggehøyder tillates det for saltak én takopplett/ett ark i inntil 1/3 av takflatens utstrekning for hver av takets to hovedflater. Maks. bebygd areal (BYA) = 35 %.

Det tillates garasje med bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) på inntil 50 m². Det tillates gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje. Garasjer skal ha enkel utforming og ha samme materialbruk som boligen. Opplett og arker tillates ikke. Én frittliggende garasje kan plasseres nærmere veiformål enn de avsatte byggegrenser. Frittliggende garasjer med inn-/utkjøring vinkelrett på vei, skal ha avstand på minimum 5 meter til veiformål og nabogrense mot vei. Frittliggende garasjer med inn-/utkjøring parallelt med vei, skal ha avstand på minimum 2 meter til veiformål og nabogrense mot vei.

Ved ny bebyggelse skal det tas hensyn til fortettingsprinsippene i § 5.6.2.

§ 5.9 Lekeplass (o_BLK1-6)

Arealer avsatt til lekeplass skal opparbeides i samsvar med oppgraderingsplan for lekeplasser.

§ 5.10 Energianlegg, nettstasjon (o_E)

Innenfor o_E tillates eksisterende og nye nettstasjoner. Nye nettstasjoner skal plasseres minimum 5 meter fra lekeplasser og bebyggelse med rom for varig opphold.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Fellesbestemmelse

Grenser mellom de ulike veiformålene kan justeres.

§ 6.2 Kjøreveg (o_KV, f_KV)

o_KV er offentlig kjørevei.

f_KV er privat adkomstvei.

§ 6.3 Gang- og sykkelveg (o_GS og o_GS1)

o_GS er offentlig gang- og sykkelvei. Innenfor arealet kan det etableres offentlig gang- og sykkelvei med bredder vist på plankart.

o_GS1 kan benyttes som kjørbær adkomst til eksisterende eiendommer. Økt bruk, i form av ytterligere boenheter tilknyttet o_GS1 tillates ikke. For eiendommen gbnr. 6/50 tillates det at én enebolig evt. med sekundærleilighet kan bruke eksisterende avkjøring.

§ 6.4 Fortau (o_FT)

o_FT er offentlig fortau. Innenfor formålet tillates kollektivholdeplass og leskur.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 6.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn – teknisk anlegg er avsatt til veggrøft og snøopplag og skal ha samme eierform som tilhørende vei. Innenfor formålsområdene kan det som en del av etableringen av fortau, gang- sykkelvei og kjørevei anlegges nødvendig trafikkareal og tiltak som grøntarealer, fylling, skjæring, kollektivholdeplasser, sjikaner, adkomst, murer, gjerder, grøfter og belysning.

§ 6.6 Kollektivholdeplass (o_KH)

o_KH er kollektivholdeplass. Innenfor formålet kan det oppføres leskur.

§ 6.7 Gangveg/kjøreadkomst (o_SKF)

Gangveg/kjøreadkomst (o_SKF) er snarveier internt i bebyggelsen og er til allmenn ferdsel. For eiendommer med etablert adkomst tillates kjøring til eiendommene. Gjennomkjøring er ikke tillatt. Det tillates tiltak for å hindre gjennomkjøring. Ved byggesaker på eiendom med adkomst fra SKF skal grense mot vei markeres med gjerde/hekk.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Friområde (o_GF1-8)

Friområde GF utgjør areal for lek, friluftaktiviteter og snarveier. Områdene skal opprettholdes som naturområder, men det tillates tilrettelegging for lek og tyning av vegetasjonen for å øke tilgjengeligheten. Det tillates etablert løsninger for overvannshåndtering. Løsninger for overvann skal kombineres med bruk til friluft og lek. Det tillates etablert gangveier iht. kommunens veinormal. På arealet er det tillatt å oppføre små bygningsvolum som underbygger bruken av området, f.eks. grillhytte/gapahuk.

§ 8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

§ 8.1 LNF-formål (LNF1-4)

Arealet LNF1-4 er regulert til LNF-formål.

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Hensynssone, bevaring av bebyggelse (H570_1)

Innenfor hensynssonen ligger et verneverdig bolighus med nyere tilbygg i bakkant.

Utskifting av originale bygningsdeler tillates bare der skader gjør gjenbruk umulig. Erstatninger utføres som eksakte kopier eller evt. dokumentert, tidligere utforming.

Eventuell tilbakeføring skal gjøres på dokumentert grunnlag (gamle foto, etc.)

Nye tiltak skal harmonere med husets opprinnelige utforming. Eventuelle tilbygg legges i bakkant og utformes på en måte som gjør at formen på den gamle bygningen fortsatt fremstår tydelig og lesbar. Tilbygg/tiltak som forstyrrer opplevelsen av bygget sett fra vei tillates ikke.

Det kan tillates oppført garasje inntil 35 m² på eiendommen. Garasje skal underordne seg den verneverdige boligen, ha saltak eller pulttak, og enkel arkitektonisk utforming. Opplevelse av boligen sett fra vei tillegges vekt i vurdering av tilpasning. Arker eller opplett i takflate på garasje tillates ikke.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Uteplasser skal legges på bakkeplan, eventuelt ved at terrenget heves med lav forstøtningsmur.

§ 9.2 Hensynssone, bevaringsverdig bygningsmiljø (H570_2)

Innenfor hensynssonen skal bygningsmiljøet bevares.

Innenfor området tillates oppført frittliggende eneboliger. Maks. bebygd areal (BYA) = 40 %. Det tillates gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 5,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates garasje med bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) på inntil 50 m². Det tillates gesimshøyde inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter i forhold til målt gulv garasje. Garasjer skal ha enkel utforming og ha samme materialbruk som boligen. Opplett og arker tillates ikke. Én frittliggende garasje kan plasseres nærmere veiformål enn de avsatte byggegrenser. Frittliggende garasjer med inn-/utkjøring vinkelrett på vei, skal ha avstand på minimum 5 meter til veiformål og nabogrense mot vei. Frittliggende garasjer med inn-/utkjøring parallelt med vei, skal ha avstand på minimum 2 meter til veiformål og nabogrense mot vei.

Det kan gis tillatelse til riving av bygning i hensynssonen dersom bygningen ikke er en spesielt viktig del av en bevaringsverdig helhet.

Nye bygninger som skal oppføres innenfor hensynssonen må harmonere med det eksisterende bevaringsverdige bygningsmiljøet med hensyn til takform, takvinkel, bygningsvolum, utforming av fasader og materialbruk.

Ved utbedring eller reparasjon av eksisterende bygninger skal en påse at bygningens karakter med hensyn til takform, bygningsvolum, utforming av fasader og materialbruk blir opprettholdt.

Ved brann eller annen skade skal bebyggelsen ved gjenoppbyggelse oppføres med samme utførelse som tidligere.

§ 9.3 Hensynssone, flomvei (H320)

Innenfor hensynssonen skal avrenning av overvann ved store nedbørshendelser ivaretas. Det tillates ikke tiltak som er til hinder for flomvann innenfor området.

§ 9.4 Hensynssone, bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssonene (H560) skal eksisterende eiketrær bevares. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskafe eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

§ 9.5 Hensynssone, gul støysone iht. T-1442 (H220)

Ved søknad om bebyggelse til varig opphold innenfor gul støysone, skal det utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer hvordan man kan få tilfredsstillende støyforhold iht. kravene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021, og det må fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres. Det tillates etablert støyskjermede tiltak for å avbøte støy som overstiger tillatte grenseverdier. Støyskjermer kan oppføres utenfor avsatte byggegrenser, minimum 1 meter fra veiformål og nabogrense mot vei. Støyskjermer må ha en enhetlig utforming og tilpasses omgivelsene.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 9.6 Sikringssone, frisikt

Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon, gjerder og andre tiltak som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebanelers plan.

§ 9.7 Sikringssone, hovedvannledningsnett (H190)

Sikringssonen omfatter en sone på 16 meter. Innenfor sikringssonen skal det ikke gis tillatelse til nye tiltak, jf. pbl § 1-6. Unntak kan gjøres dersom tiltaket etter kommunens vurdering ikke er i konflikt med fremtidig drift og vedlikehold av hovedvannledningsnettet.

Nødvendig flytting/eventuelle skader på garasje/carport bygget utenfor byggegrense mot vei, som følge av brudd /underhold på hovedvannledning, må bekostes av eier og tinglyses som en heftelse på eiendommen.

§ 9.8 Faresone, høyspenningsanlegg

Faresonen omfatter en sone på 5 meter rundt eksisterende energianlegg (nettstasjoner) i planområdet. Innenfor faresonen tillates det ikke nye tiltak. Nettstasjon skal plasseres minimum 5 meter fra lekeplasser og bebyggelse med rom for varig opphold.

§ 9.9 Faresone, ras- og skredfare (H310_1-2)

Arealet er regulert til faresone for ras og skred (kvikkleire). Faresone H310_1 viser potensielt løsnemråde og H310_2 viser potensielt utløpsområde ved områdeskred. For alle tiltak iht. pbl § 1-6 "Tiltak" innenfor faresonen skal rekkefølgebestemmelse § 3.3 være oppfylt.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

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



Attestert kopi av dok.nr. 2004/15783/91
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 13:29

Side 1 av 7

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST

04 NOV. 2004

TØNSBERG TINGRETT

DAGBOKNR.: 15783

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)


Jnr. 82/04

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
NØTTERØY KOM.	13	419		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾	
090977	ATLE KRISTENSEN		
271076	BODIL SYLVIA KRISTENSEN		

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	52	BG	13				25				37			
2	B	127	BG	14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:								179	= nevner:	179					

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
Tilleggs areal er utv. bod.
 Doknr: 15783 Tinglyst: 04.11.2004 Emb. 091 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2004/15783/91
Attestingstidspunkt 2026-03-10 13:29

Side 2 av 7

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato 20/5-04 VÆSTSKOBLEN	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Allu Kristensen	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) Bodil Kristensen
--------------------------------------	---	---

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
Fnr	Snr
kommune	
Dato	Stempel og underskrift

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.

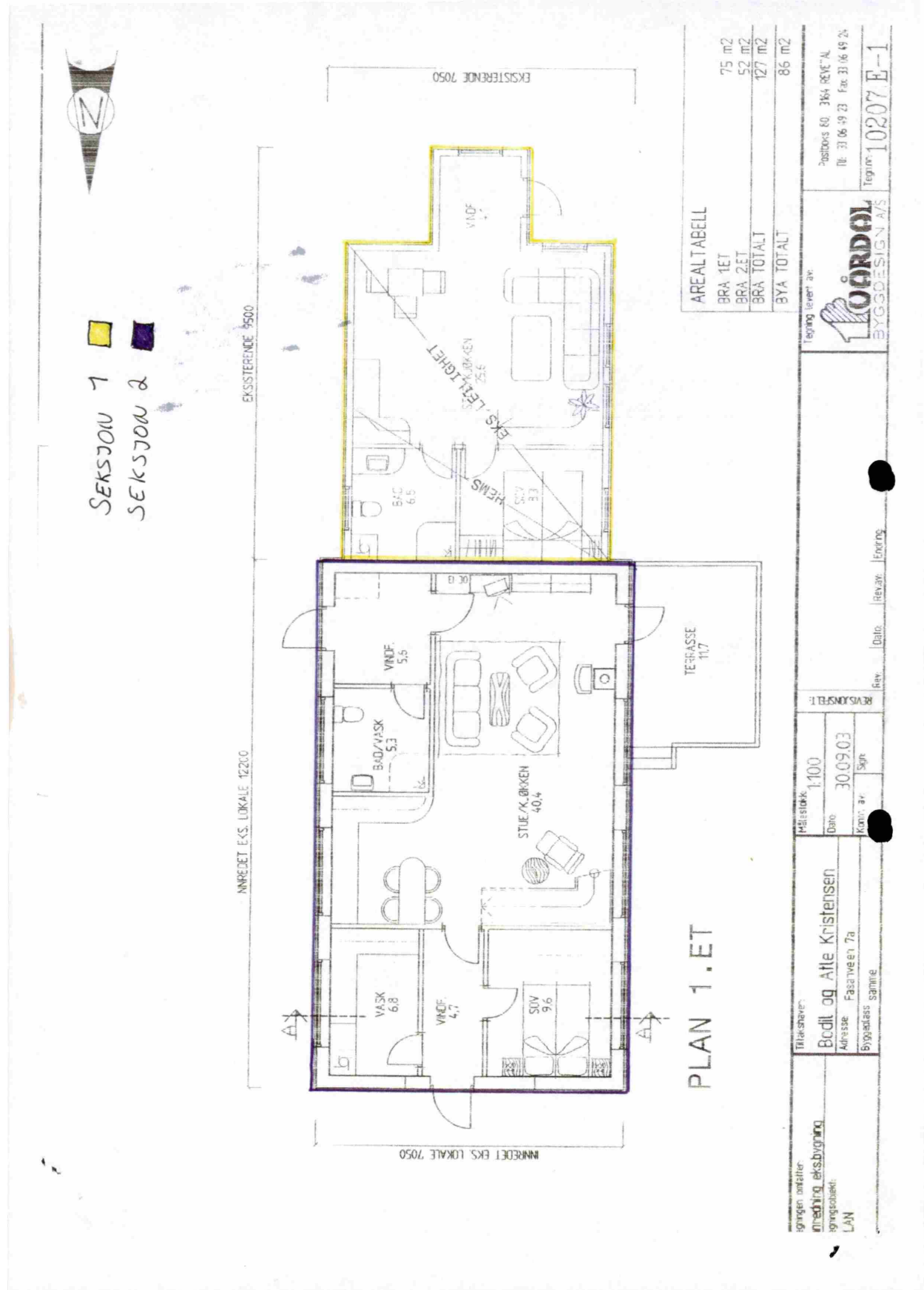


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2004/15783/91
 Attestingstidspunkt 2026-03-10 13:29

Side 4 av 7

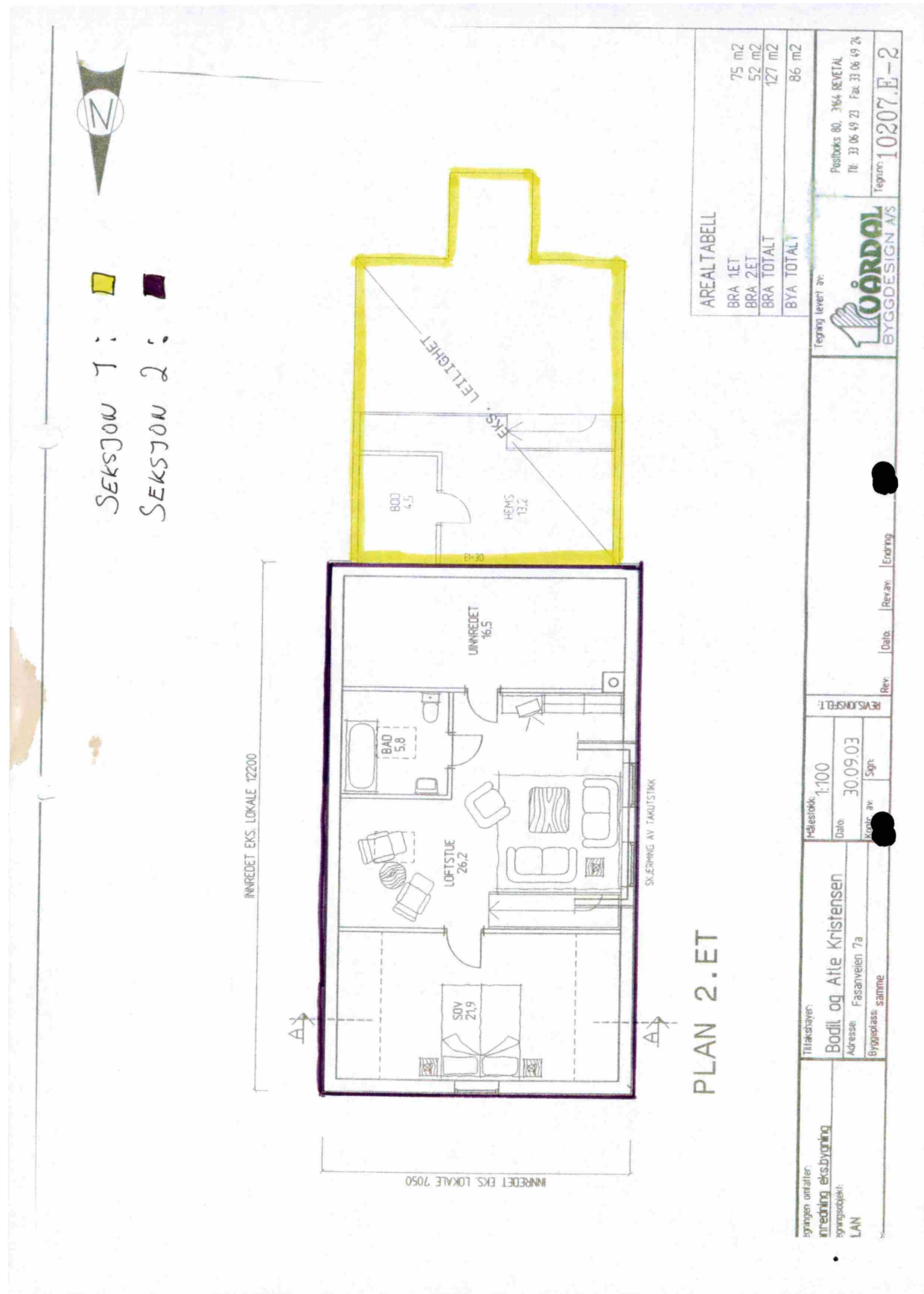


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2004/15783/91
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 13:29

Side 5 av 7



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2004/15783/91
 Attestingstidspunkt 2026-03-10 13:29

Side 6 av 7

Seksjon 1 ■

Seksjon 2 ■

Legning levert av:

UÅRDAL
BYGGDESIGN AS

Postboks 80, 3164 REVETAL
 Tlf. 33 06 49 23 Fax 33 06 49 24
 Tegning 10207.E-8

Trakstaver:

Bodil og Atle Kristensen

Adresse: Fasanveien 7/a

Byggeplass: samme

Målestokk: 1:100

Date: 30.09.03

Kont. av: _____

Sign: _____

Rev. | Date: | Rev. av: | Endring

ingen omfatter:

1. bod

2. utgraving

3. AN, SNITT OG FASADER

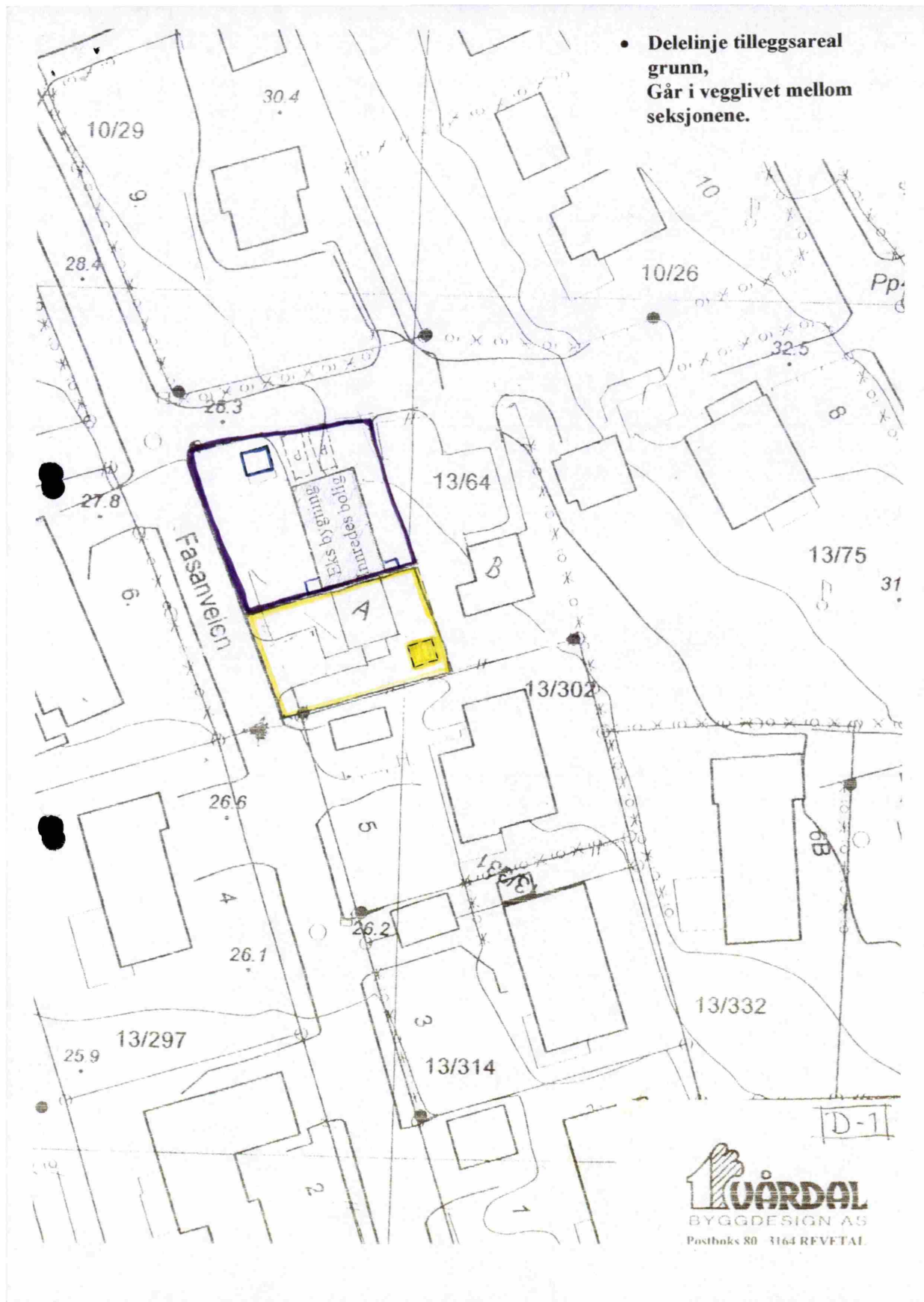
REVISJONSFELT:

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2004/15783/91
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 13:29

Side 7 av 7



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3911-13/419/0/2, Fasanveien 7B, 3142 VESTSKOGEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	02.03.2026	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	02.03.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.6 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2 km
Flomfaresoner	02.03.2026	Ikke funnet	0.09 km
Forurenset grunn	02.03.2026	Ikke funnet	0.31 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.03.2026	Ikke funnet	0.41 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	02.03.2026	Ikke funnet	0.15 km
Skredfaresoner	02.03.2026	Ikke funnet	42.4 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	0.98 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.06 km






VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	02.03.2026			
Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket: 02.03.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret 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 landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 2871260031 / Ola Norderhaug, tlf. 474 14 120

Fasanveien 7B, 3142 Vestskogen

Gnr. 13, bnr. 419, snr. 2 i Færder kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

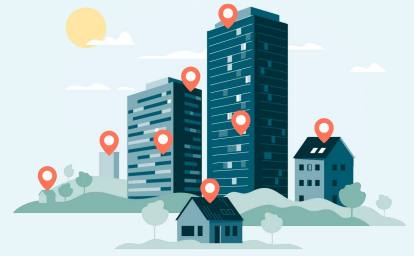
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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 MiniID.

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 AVTALERETTLIGE 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.

Oppdragsnr: 2871260031
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.04.2026

Ola Norderhaug
Eiendomsmegler

474 14 120
ola.norderhaug@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Tønsberg
Postboks 55, 3106 NØTTERØY

eiendomsmegler1.no