PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

ASTORIAVEIEN 30

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13260024

Selger 1 navn
Kirstin Heggestad Bræin

Gateadresse
Astoriaveien 30

Poststed	Postnr
NØTTERØY	3140

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 4833898

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13260024

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rettemasse, membran, varmekabler, annet elektrisk, membran veggplater påført smøremembran, fliser, baderomsinnredning

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Smøremembran på gulv, membran veggplater + smøremembran på vegger + ekstra lag i dusjsonen

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utført år: 2020-2021 1. Legge nytt avløpsrør og drensrør. 2.Graving og omlegging etter krav fra Færder kommune.

Arbeid utført av: Maskinentreprenør Vidar Sjue.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved langvarig nedbør kan det oppstå fuktmerke på gulv i et kjellerrom.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I tak har det tidligere vært utettheter, men dette opphørte da nytt tak ble lagt i 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten sprekk i murpuss på østvegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Faglært: Ny hovedsikring/inntak, ny kabel mellom inntak og sikringsskap og nytt sikringsskap. Samsvarserklæring foreligger. Egeninnsats: elekstrisk bad, gang, kjøkken + annet i huset. Ingen samsvarserklæring for dette arbeidet.

Arbeid utført av: Norges elektro (ny hovedsikring, innmat sikringskap)

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13260024

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygget opp igjen revet glassveranda. Byttet vinduer. Ny kledning enkelte steder. Isolering. Kjøkken. Ny trapp til inngangsparti. Flislegging. Varmekabler er lagt av elektriker i familien.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt tak i 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ødelagt glassveranda er revet, utvidet og bygget opp igjen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger ikke ferdigattest hos kommunen da dette er et gammelt hus fra 1930.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Privat vei der det betales 100 kroner i måneden for brøyting til veilaget.

Document reference: 13260024

Tilleggskommentar

Boligen er oppgradert med nye vinduer (de fleste fra 2017) og dører (unntatt gangvindu og kjellervinduer). Det meste av huset er etterisolert.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13260024

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kirstin Heggestad Bræin	206ab51732f95db120e40 8c3c19d934569d39a35	24.02.2026 13:30:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13260024

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Astoriaveien 30 , 3140 NØTTERØY

FÆRDER kommune

gnr. 5, bnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 24.02.2026 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15745-2202 **Referansenummer:** MG2871

Foretak: Gulag Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Gunnar Sverrisson **Vår ref:** Gunnar Sverrisson

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

Gulag Takst og Eiendom AS

Gunnar Sverrisson, innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS, har siden 1999 utført takstoppdrag hovedsakelig i Vestfold. Arbeidet omfatter tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonsvurderinger og forhåndstakster . Han har mesterbrev som bygg- og tømrermester, samt sertifisering som takstmann gjennom Veritas/DNV GL og TRV-sertifisering (TEGoVA Residential Valuer), den høyeste europeiske godkjenningen for verdivurdering av boligeiendom. Erfaringen omfatter både nybygg, restaurering og vurdering av boliger, fritidsboliger, næringsbygg og offentlige bygg.



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@taksthus.no

928 98 294

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling 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 (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i 1 ½ etasje med kjeller, oppført i 1930. Boligen er tilbygd i 1976 og 2021. Vinduer er for det meste skiftet i perioden 2006–2017. Kjøkkenet ble fornyet i 2018, baderommet ble etablert i 2020, og taktekking ble skiftet i 2022. Boligen er betydelig påkostet i senere tid. Det er samtidig opplyst at mye av oppussingsarbeidet er utført ved egeninnsats. Utførelsen bærer flere steder preg av dette, med uheldige løsninger og manglende fagkunnskap. Det forekommer TG 2 på flere bygningsdeler, som indikerer behov for planlagte vedlikeholds- og forbedringstiltak, samt TG 3 som indikerer behov for omgående tiltak.

Rapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600 og forskrift til avhendingslova, basert på visuell kontroll (nivå 1) uten fysiske inngrep. Det er registrert avvik fra normal teknisk tilstand eller fra krav i dagens regelverk. Tilstandsgrader er fastsatt ut fra observerte symptomer, visuell utførelse og vurdert teknisk tilstand sammenholdt med alder, gjeldende krav og forventet teknisk levetid. For nærmere omtale vises det til rapportens enkelte poster med tilhørende tilstandsgrader og beskrivelser.

Kjøper har fortsatt undersøkelsesplikt og bør gjøre seg godt kjent med både rapportens innhold og eiendommen. Rapporten oppsummerer registrerte forhold ved befaring og kan brukes som grunnlag for å vurdere videre undersøkelser og tiltak.

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med takstein. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Ifølge selger ble papp, slisser, lekter samt taktekking byttet i 2022, arbeid utført ved egeninnsats. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt eller lakkert stål. Renner og nedløp er vurdert fra bakkenivå. Renner og beslag byttet sammen med taktekking.

Veggene har tømmerkonstruksjon, med bindingsverksvegger i vindfanget og på kjøkkenet. Fasade/kledning består av stående bordkledning. Utvendig kledning er i hovedsak fra 1975 ifølge tidligere rapport, med enkelte bord som er byttet etter behov. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå. Takkonstruksjonen er plassbygd og oppført i treverk, med undertak av rupanel.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer har produksjonsdato fra 2006 til 2017, hvorav 11 vinduer er fra 2017 ifølge selger. Vinduer i vindfang har ett lag glass og er av eldre dato, mens kjellervinduer er fra byggeåret. Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet i vindfanget er belagt med keramiske fliser. Øvrige gulvflater i boligen består hovedsakelig av malte tregulv. Veggene er kledd med plater eller panel, med tapetserte eller malte overflater. Innvendige tak er utført med malte plater eller panel.

De fleste innvendige overflater er av eldre dato, men er kosmetisk oppgradert i selgers eiertid, med maling av både vegger og himlinger samt enkelte gulv.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Pipen er fra byggeåret og oppført i murstein. Fra loft og over tak er den byttet ut med Leca-elementer. Sotluke i kjeller og feieluke på loft. Ett ildsted er tilkoblet pipen.

Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Baderommet er fra 2020. Det foreligger dokumentasjon på utførelse med bilder. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med dusjhjørne, badekar, veggmontert klosett og servant i baderomsinnredning. Alt arbeid på baderommet er utført ved egeninnsats, inkludert røropplegg og elektrisk arbeid. Arbeidet bærer preg av ufagmessige løsninger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2018 og 2021 med fronter i malt utførelse. Kum av porselen. Benkeplater med finert overflate. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har fliser på gulvet og inneholder toalett samt servant i innredning. Det er naturlig avtrekk via vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført i kobber og er fra byggeåret, samt fra da boligen ble oppgradert i 2021. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2015, plassert i stuen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller. Sikringsskap er plassert i trapperom 2. etasje. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter. Anlegget er oppgradert med ny innmat i sikringsskap i 2018.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av leirholdige masser ifølge tidligere rapport. Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller utvendig fuktsikring av grunnmur, noe som medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktttekniske egenskaper og levetid.

Grunnmuren er oppført i sparesteinsbetong, en eldre støpemetode der naturstein eller sprengstein er blandet inn i betongmassen. Denne typen konstruksjon er ofte utført uten armering, og kan ha ujevn tetthet, varierende bestandighet mot fukt og økt risiko for sprekkdannelser.

Eiendommen ligger på en lett skrånende tomt med jordmasser. Det er etablert gruset innkjørsel. Terrengforholdene er beskrevet ut fra synlige forhold på befaringstidspunktet.

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

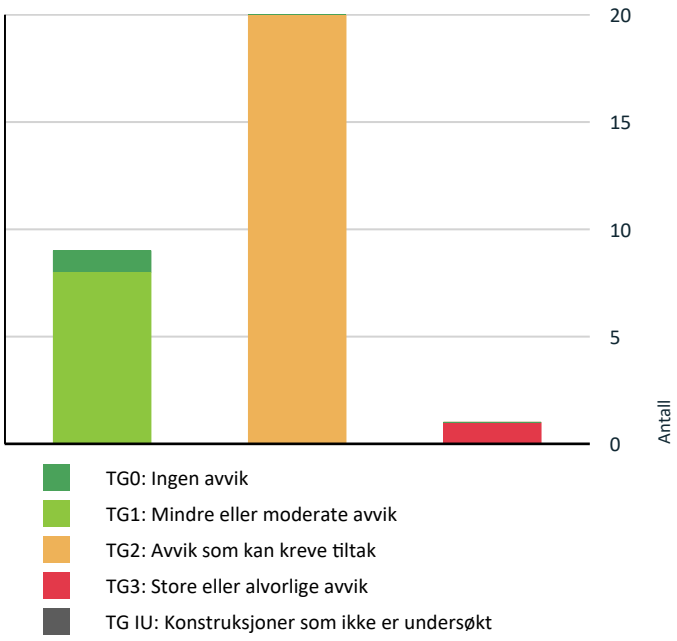
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger fra 1930 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer. Tegningene er ikke datert. Det foreligger ingen dokumentasjon på om vindfang eller utvidelse av kjøkken er omsøkt eller byggemeldt til kommunen.

Det anbefales å kontakte kommunen for avklaring av søknadsplikt og godkjenningsstatus for utførte arbeider. Dersom tiltakene ikke er omsøkt eller godkjent, anbefales det å sende inn nødvendig søknad for å få forholdet avklart og eventuelt brakt i orden.

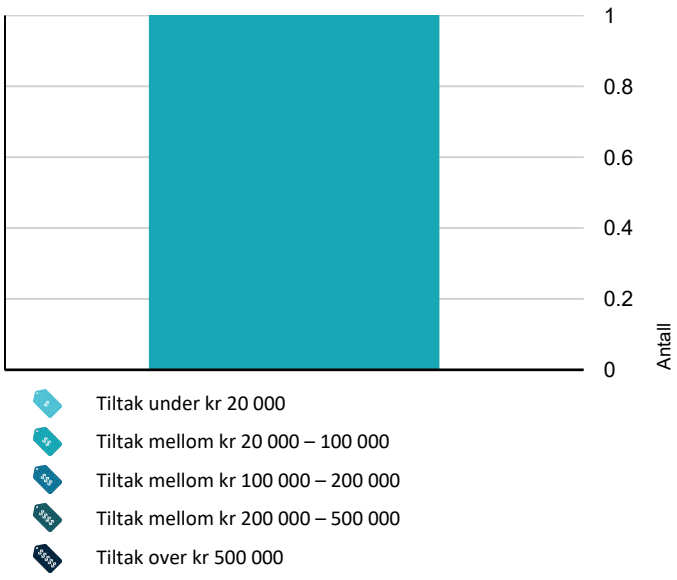
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1930

Kommentar
Iflg. eier

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1976	Tilbygg	Nytt vindfang
2021	Tilbygg	Utvidelse av kjøkken mot vest

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med takstein. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Ifølge selger ble papp, slisser, lekter samt taktekking byttet i 2022, arbeid utført ved egeninnsats.

Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå, er tilstandsanalysen begrenset. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.

Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. Det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson med nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



Avflassing av maling i gesims

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt eller lakkert stål. Renner og nedløp er vurdert fra bakkenivå. Renner og beslag byttet sammen med taktekking.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at nedløp føres bort fra bygningen via forlengede utkast eller tilkobling til drenssystem eller overvannsledning, for å sikre tilstrekkelig bortledning av takvann og unngå fuktskader på grunnmur og fundament.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen



Nedløp avsluttet ved bakkenivå

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon, med bindingsverksvegger i vindfanget og på kjøkkenet. Fasade/kledning består av stående bordkledning. Utvendig kledning er i hovedsak fra 1975 ifølge tidligere rapport, med enkelte bord som er byttet etter behov. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Ytterkledningen har stedvis sprekker, og det er observert begynnende råteskader i enkelte bord. Skadene skyldes langvarig fuktpåvirkning og manglende vedlikehold. Råteskadene er observert i bordkledningen på ytterveggene, vurdert fra bakkenivå. Dette kan redusere kledningens beskyttende funksjon og medføre økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

Ifølge selger er det benyttet 10 mm lekter på gammel del og 50 mm på tilbygg mot vest, noe som skal ivareta lufting av utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Råteskadede kledningsbord anbefales skiftet. I forbindelse med utskifting anbefales det å kontrollere underliggende konstruksjon og vindsperre for å avdekke eventuell fukt- eller råtepåvirkning, slik at videre utvikling begrenses og risikoen for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen reduseres. Det anbefales også å kontrollere øvrig kledning og gjennomføre jevnlig vedlikehold med maling eller beis for å forlenge levetiden.

Ytterkledningen er lektet ut med ca. 10 mm slisser, noe som gir begrenset lufting bak kledningen. Begrenset lufting kan øke fuktbelastningen og dermed risikoen for råte- og soppdannelse samt redusert levetid.

Det anbefales å sikre best mulig lufting og drenering bak kledningen innenfor dagens løsning, blant annet ved å kontrollere at nedkant er åpen for uttørking, og at det ikke finnes lokale tettinger eller klemming som hindrer luftgjennomstrømning.



Stengt for lufting nederst på kledning



Råte i kledning

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er plassbygd og oppført i treverk, med undertak av rupanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det ble registrert fuktmerker på undertaket enkelte steder. Merkene vurderes som normale sett i forhold til byggets alder og konstruksjon og er opplyst å være fra før taket ble lagt om.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å følge opp tilstanden med jevnlige inspeksjoner for avdekke eventuelle endringer i fuktforholdene.

Dersom det oppstår endringer eller forverring over tid, bør nødvendige tiltak iverksettes for å unngå risiko for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Fuktmåling er utført i undertaket. Målt fuktinnhold i treverket er 15,8 %. Treverk med fuktinnhold under 16 % anses som tørt. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved måletidspunktet.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer har produksjonsdato fra 2006 til 2017, hvorav 11 vinduer er fra 2017 ifølge selger. Vinduer i vindfang har ett lag glass og er av eldre dato, mens kjellervinduer er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendige beslagsløsninger fremstår som lite fagmessig utført, noe som kan medføre redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og økt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utvendige beslagsløsninger bør utbedres slik at de gir tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning, og alle vinduer bør kontrolleres.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og behovet for hyppigere vedlikehold.



Ufagmessig utførelse under vindu


Vindu i vindfang av eldre dato

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvet i vindfanget er belagt med keramiske fliser. Øvrige gulvflater i boligen består hovedsakelig av malte tregulv. Veggene er kledd med plater eller panel, med tapetserte eller malte overflater. Innvendige tak er utført med malte plater eller panel.

De fleste innvendige overflater er av eldre dato, men er kosmetisk oppgradert i selgers eiertid, med maling av både vegger og himlinger samt enkelte gulv.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skjevheter/retningsavvik på 15–20 mm i gulvet i soverommene i 2. etasje, samt i kjøkken og stue i 1. etasje. Slike skjevheter kan skyldes naturlig setning og materialbevegelser over tid. Nivellering er foretatt i stue, kjøkken og soverom i 2. etasje.

Det er merker etter tidligere angrep av stripet borebille i bjelkelaget i kjeller. Det er usikkert om angrepet fortsatt er aktivt, og forholdet bør holdes under oppsyn. Visuell kontroll gir ikke indikasjoner på svikt i bærekonstruksjonen.

I kjeller er gulvbjelken over kjellerdøren betydelig svekket, ved at høyden er redusert med ca. 8,5 cm for å få plass til døren. Dette gir grunnlag for TG 3 på etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Den kraftige reduksjonen av gulvbjelkens høyde medfører vesentlig svekket bæreevne i konstruksjonen over døråpningen, noe som gir økt risiko for nedbøyning, bevegelser og videre skadeutvikling.

Det anbefales snarlig nærmere vurdering og utbedring med egnet forsterkning eller annen konstruktiv løsning for å gjenopprette tilfredsstillende bæreevne.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av bjelken over kjellerdør og ikke noe utover dette.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Merker etter borebilleangrep i kjeller



Ca 8,5 cm av gulvbjelke er fjernet

TG 2 Pipe og ildsted

Pipen er fra byggeåret og oppført i murstein. Fra loft og over tak er den byttet ut med Leca-elementer. Sotluke i kjeller og feieluke på loft. Ett ildsted er tilkoblet pipen. Feiervesenets rapport datert 24.08.2023, ref. 2023/11937, viser kontroll uten anmerkninger. Ingen avvik ble observert ved befaring. Det foreligger ingen opplysninger om endringer etter siste kontroll.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipen fra 1930 har høy alder, noe som medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer og svekket funksjon over tid. Manglende vedlikehold eller rehabilitering kan føre til redusert trekk, sotutslag eller økt brannfare.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold av pipen for å avdekke eventuelle tegn til slitasje eller skader. Rehabilitering av pipen må påregnes på sikt.

Høy alder på pipen medfører økt risiko for lekkasjer, redusert trekk og brannfare dersom nødvendig vedlikehold ikke utføres.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke utført, da kjellerrommene har gulv og vegger i betong/mur og konstruksjonene fremstår som tilgjengelige for visuell kontroll. Fuktforhold og overflater er vurdert ved visuell kontroll uten inngrep. Eventuelle skjulte forhold kan ikke verifiseres uten destruktive undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjelleren har en åpen konstruksjon og vurderes som tilfredsstillende til sitt bruk som lagringsplass/råkjeller. Ved endret bruk av rom under bakkenivå kan forholdene endres, og tiltak kan bli nødvendige.

I kjeller vil det alltid være kapillært oppsug av fuktighet, da det ikke ble brukt fuktsperre mot grunnen da dette huset ble bygget. Dette kan også føre til fuktighet og saltutslag nederst på yttervegger og delevegger. Videre har eier informert om fuktgjennomslag i gulv ved ekstremt regnvær.

På bakgrunn av alder, konstruksjonstype og normal risikoprofil er tilstandsgrad 2 satt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjelleren kan benyttes til lagringsformål slik forholdene er i dag. Ved endret bruk av kjellerrommene bør det vurderes tiltak for å redusere risiko for fuktskader og saltutslag, for eksempel etablering av fuktsperre eller forbedret drenering.

Uten slike tiltak vil det være økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer.



Saltutslag på kjeller vegger



Saltutslag på kjeller vegger

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen er fra byggeåret og er oppført i treverk. Det er registrert tydelig slitasje på trinn, vanger og overflater. Omfanget av slitasjen vurderes å være utover det som normalt forventes ut fra alder og bruk, og forholdet anses derfor som et avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert konstruktive skader, men det anbefales å vurdere oppgradering av trappen på grunn av generell aldersslitasje og avvik fra dagens standard.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert sikkerhet og funksjonalitet over tid.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG: 2 settes på grunn av synlig slitasje som følger av alder og lang brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men justering eller utskifting av enkelte dører bør vurderes etter hvert for å opprettholde funksjon og estetikk. Videre slitasje kan føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende tiltak på sikt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er fra 2020. Det foreligger dokumentasjon på utførelse med bilder. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med dusjhjørne, badekar, veggmontert klosett og servant i baderomsinnredning.

Alt arbeid på baderommet er utført ved egeninnsats, inkludert røropplegg og elektrisk arbeid. Arbeidet bærer preg av ufagmessige løsninger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater med keramiske fliser, delvis panel på vegger. Himlingene består av malte plater.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er plassert i våtsone (dusjsonen), og trekarm/omramming kan bli utsatt for direkte vannsprut. Det foreligger ikke dokumentasjon på at membran er ført opp i vindusfals, eller at det er etablert tett avslutning rundt vinduet. Det ble ikke observert synlige fuktskader ved befaring. Det er benyttet dampsperre i himling selv om det er oppvarmet rom i etasjen over. Løsningen er registrert. Dampsperre benyttes normalt mot kald sone, og i denne typen konstruksjon kan løsningen være unødvendig og gi redusert uttørkingsevne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Plassering av trevindu med treforing og trelister i våtsone medfører økt risiko for fuktinntrengning og oppfukting, noe som over tid kan føre til redusert levetid på konstruksjonen og behov for utbedringstiltak.

Det bør vurderes å skifte ut trebaserte materialer med fuktbestandige alternativer for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til vinduet og tilstøtende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon på membranoppføring i vindusfals og tett avslutning rundt vinduet gir usikkerhet om fuktsikringen er tilstrekkelig, noe som øker risikoen for skjulte skader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone



Høydeforskjell/sprang på veggflis

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er svakt fall fra dør mot sluk. Høydeforskjellen fra toppen av begge slukene til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 20 mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

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

Foto fremlagt av eier viser at armeringsmattene ble lagt med manglende eller for liten overlapp i skjøtene før støping. Armeringsnettet har i denne konstruksjonen primært funksjon som sprekkarmering i støpen, ikke som forsterkning av bjelkelaget. Dette anses som et avvik i utførelsen og kan øke risikoen for riss- og sprekkdannelser i støpen, særlig i skjøteområdene.

Ettersom gulvet er støpt og overbygget med membran og fliser, vil eventuell utbedring normalt kreve inngrep i gulvoppbyggingen. Det anbefales derfor at forholdet følges opp ved eventuell rissutvikling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Begrenset fall (ca. 20 mm mot krav om 25 mm) kan føre til vannansamling ved lekkasje og økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

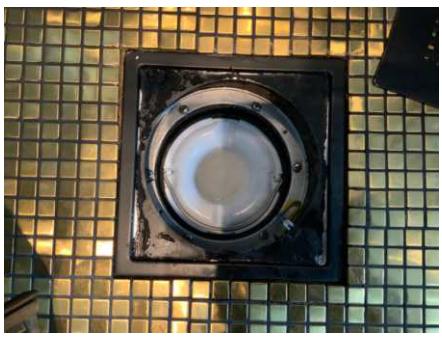
Det anbefales jevnlig visuell kontroll, og at tilstrekkelig fall etableres ved neste rehabilitering eller oppussing for å redusere risikoen for fuktproblemer.

1. ETASJE > BAD

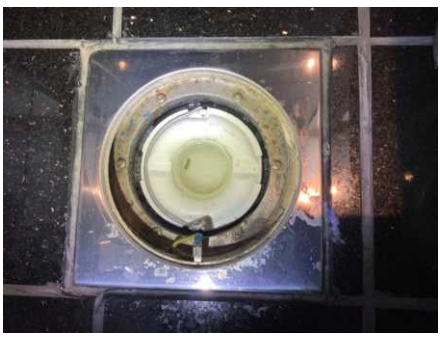
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Baderommet ble etablert på nytt i 2020, og flyttet fra 2. til 1. etasje. I enebolig innenfor samme bruksenhet er det ikke automatisk krav om uavhengig kontroll.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Sluk i dusjnisje



Sluk under badekar

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar og dusjnisje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sisternen er innebygget uten synlig lekkasjesikring eller løsning som gjør lekkasje synlig. Ved lekkasje kan vann trenge inn i skjulte konstruksjoner og forårsake skader før det oppdages.

Det anbefales å montere lekkasjevarsler ved sisternen for å redusere risikoen for skjulte fuktskader og sikre tidlig varsling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluft gir økt risiko for fuktskader og soppdannelse som følge av utilstrekkelig ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen mot dusjsone fra tilstøtende rom (stue). Det ble ikke registrert unormale forhold, og målingene ga ingen utslag på fuktindikatoren.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra 2018 og 2021 med fronter i malt utførelse. Kum av porselen. Benkeplater med finert overflate. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er oppgradert i 2018. For kjøkken som er etablert eller vesentlig oppgradert etter gjeldende regelverk, skal det normalt være lekkasjesikring ved vanninstallasjoner der lekkasjevann ikke ledes til sluk, samt komfyrvakt ved nytt eller vesentlig oppgradert elektrisk anlegg på kjøkken. Dette er ikke registrert i dette tilfellet.

Kjøkkeninnredningen har generell aldersrelatert slitasje, hovedsakelig i form av redusert visuell kvalitet og funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres lekkasjesikring ved vanninstallasjoner og komfyrvakt på kjøkkenet for å oppfylle gjeldende krav. Manglende tiltak medfører økt risiko for vannskader og brann, noe som kan gi betydelige følgeskader på bygningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har fliser på gulvet og inneholder toalett samt servant i innredning. Det er naturlig avtrekk via vindu.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Toalettrommet har ikke mekanisk avtrekk. For å oppfylle kravene til ventilasjon i NS 3600 og sikre tilfredsstillende luftkvalitet og fukttransport, bør mekanisk avtrekk etableres.

Manglende ventilasjon kan over tid medføre risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er utført i kobber og er fra byggeåret, samt fra da boligen ble oppgradert i 2021.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad 2 er satt for kobberrør med alder over 25 år, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Baderommet er opplyst etablert i 2020. Det er ikke et direkte krav om rør-i-rør som løsning, men vanninstallasjonen skal være utført slik at lekkasjer oppdages enkelt og ikke medfører skade på bygningsdeler. Manglende rør-i-rør er derfor ikke i seg selv et avvik, men valgt løsning må vurderes opp mot krav til lekkasjesikring, tilgjengelighet og mulighet for utskifting/vedlikehold.

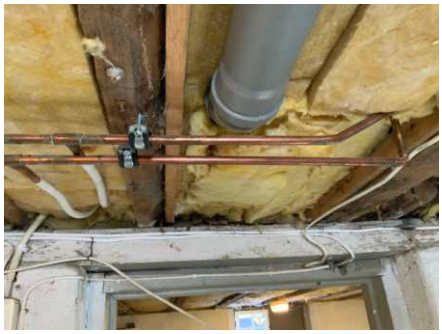
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anlegget fungerer som forutsatt på befaringsdagen, men med økende alder må det påregnes økt risiko for slitasje, svekket funksjon og lekkasjer over tid.

Tidspunktet for utskifting av vannledninger nærmer seg, og det vurderes som hensiktsmessig å planlegge rørutskifting i forbindelse med eventuell fremtidig oppgradering av våtrom.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer, følgeskader og uforutsette driftsavbrudd. Det anbefales generell kontroll utført av fagmann, da det meste av arbeid på røropplegg i senere tid er utført ved egeninnsats.

Tilstandsrapport



Kobberrør fra 2020



Kobberrør av eldre dato



Stoppekran i kjeller

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, noe som kan gi omfattende og kostbare vannskader i boligen. Rørene er i en alder hvor utskiftning nærmer seg, og i forbindelse med oppgradering av våtrom bør de skiftes ut av fagkyndig for å redusere risikoen for lekkasjer og sikre forskriftsmessig funksjon.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2015, plassert i stuen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Varmesentralen fungerer i dag, og det er ikke registrert avvik som krever omgående utbedring. Ut fra alder må det likevel påregnes at skader eller driftsstans kan oppstå plutselig på eldre anlegg.

Bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og uforutsette reparasjoner eller utskiftninger kan bli nødvendig. Det anbefales at eier er forberedt på økte vedlikeholds- og utskiftningskostnader, og vurderer planlegging/avsetning til fornyelse av varmesentralen innen rimelig tid.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.

Sikringsskap er plassert i trapperom 2. etasje. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter. Anlegget er oppgradert med ny innmat i sikringsskap i 2018.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1930

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier opplyser at det er utført arbeider på det elektriske anlegget i senere tid. Arbeidet skal være utført av faglært personell, men det foreligger ikke dokumentasjon, kvittering eller samsvarserklæring som bekrefter dette.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Eier opplyser at det er utført arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, der inkludert oppgradering av baderom samt utvidelse av kjøkken. Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeidene.

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?
   Ja Det er registrert sotmerker på bereder som kan tyde på varmgang i koblinger eller lign.

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. 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?
    Nei

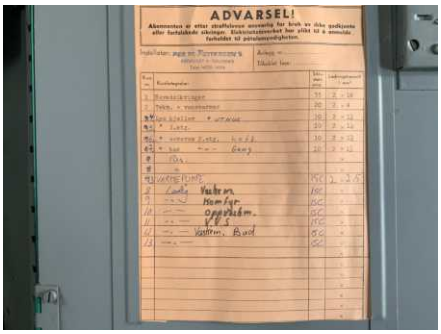
Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det foreligger rapport etter utført brannforebyggende el-kontroll etter NEK 405-2-2. Denne kontrollen er av begrenset omfang og kan ikke anses som en fullstendig kontroll eller godkjenning av hele boligens elektriske anlegg. Eventuelle avvik og opplysninger om utbedring fremgår av den fremlagte rapporten.
Det henvises til rapport utført av Vestfold Elektro datert 23.02.2026 for nærmere informasjon.



Sikringsskap i trapperom 2. etasje



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen består av leirholdige masser ifølge tidligere rapport.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller utvendig fuktsikring av grunnmur, noe som medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktttekniske egenskaper og levetid.

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

Det er ikke registrert dokumentasjon eller synlige tegn til moderne fuktsikring. Manglende dokumentasjon og observasjoner gir økt usikkerhet rundt tilstedeværelsen av utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere etablering eller oppgradering av drenering og fuktsikring for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på bygningsmaterialer.

Manglende tiltak kan over tid føre til omfattende fuktskader og redusert levetid for konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i sparesteinsbetong, en eldre støpemetode der naturstein eller sprengstein er blandet inn i betongmassen. Denne typen konstruksjon er ofte utført uten armering, og kan ha ujevn tetthet, varierende bestandighet mot fukt og økt risiko for sprekkdannelser.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert diverse riss og småsprekker i grunnmuren. Rissene er av mindre omfang og fremstår som typiske for alder og materialtype. Slike sprekker kan skyldes naturlig krymping, setninger eller temperaturbevegelser i konstruksjonen.

Selv om det per nå ikke er indikasjoner på strukturelle skader, kan rissene over tid åpne for fuktinntrengning dersom de ikke følges opp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å følge opp og eventuelt utbedre riss og småsprekker i grunnmuren for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen. Dersom sprekkene utvikler seg, kan dette medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på grunnmuren.



Sprekker i grunnmur

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger på en lett skrånende tomt med jordmasser. Det er etablert gruset innkjørsel. Terrengforholdene er beskrevet ut fra synlige forhold på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er registrert dårlig fall, eller tilnærmet flatt terreng inn mot grunnmuren. Dette kan medføre oppsamling av overflatevann inntil veggen og øker risikoen for fuktbelastning på grunnmur og kjellerkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget vekk fra grunnmuren for å hindre oppsamling av overflatevann inntil veggen.

Dårlig fall eller flatt terreng øker risikoen for fuktbelastning på grunnmur og kjellerkonstruksjon, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Opplysninger om materialer og alder på skjult ledningsnett er ifølge eier.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

Det er ikke montert rekkverk på kjellertrappen. Videre er åpningene i opptrinn og rekkverk på øvrige trapper større enn gjeldende forskriftskrav tillater.

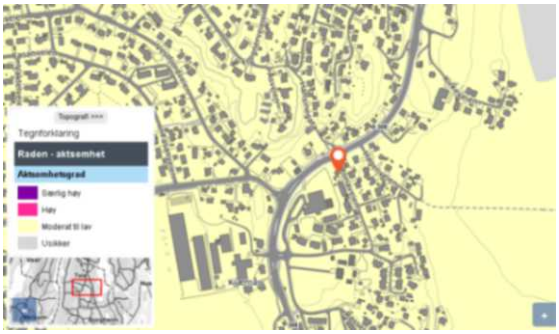
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres rekkverk på kjellertrappen, samt håndløper og rekkverk på øvrige trapper, og åpningene i trapp og rekkverk bør reduseres slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Manglende eller utilstrekkelig rekkverk og for store åpninger utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn, og kan føre til fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å kartlegge radonnivået og sikre et trygt innemiljø. Manglende måling medfører usikkerhet om radonnivået, noe som kan innebære helserisiko ved forhøyede verdier.



Opplysning fra NGU 24/02/2026 viser moderat aktsomhetsgrad


Mangler rekkverk på kjellertrapp


Store åpninger i opptrinn


Store åpninger i rekkverk

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende hage-/redskapsbod. Bygningen har vegger over grunnmur i grovt bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Tak tekket med betongtakstein. Inngangsdører er malt.

Beskrivelsen gir kun en enkel oversikt over bygningens konstruksjon og oppbygning. Det gjøres ingen vurdering av tilstand, avvik eller tilstandsgrader.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

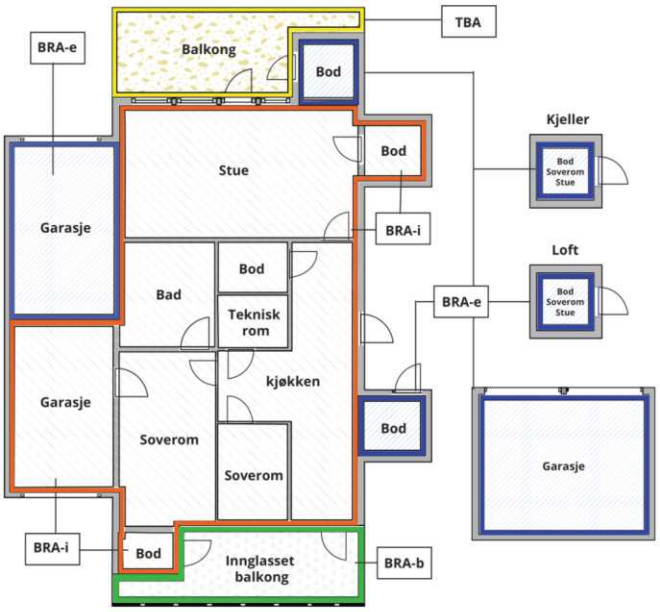
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	53			53	
1. etasje	73			73	
2. etasje	60			60	
SUM	**186**				
SUM BRA	**186**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Råkjeller		
1. etasje	Vindfang, entré/gang, bad, kjøkken, stue		
2. etasje	Trapperom, toalettrom, omkledningsrom, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra 1930 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer. Tegningene er ikke datert. Det foreligger ingen dokumentasjon på om vindfang eller utvidelse av kjøkken er omsøkt eller byggemeldt til kommunen.

Det anbefales å kontakte kommunen for avklaring av søknadsplikt og godkjenningsstatus for utførte arbeider. Dersom tiltakene ikke er omsøkt eller godkjent, anbefales det å sende inn nødvendig søknad for å få forholdet avklart og eventuelt brakt i orden.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Tilbygg mot vest med utvidelse av kjøkken, oppussing av baderom og ny taktekking. Arbeidene er i hovedsak utført ved egeninnsats.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør
	Kirstin Heggestad Bræin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	5	92		0	728.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Astoriaveien 30

Hjemmelshaver
Bræin Kirstin Heggestad

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Enkelte rom og bygningsdeler, som bad og vaskerom, kan i tillegg vurderes opp mot dagens krav/standarder der dette er relevant for funksjon og risiko for skader, særlig fukt.

Forhold knyttet til sikkerhet, som brann, rekkverk og trapper, vurderes og omtales under bygningsdel HMS. Det settes ikke tilstandsgrad på slike forhold, men eventuelle observasjoner beskrives med anbefaling om videre oppfølging og eventuelle tiltak.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Følgende forutsetninger og presiseringer er gitt i samsvar med NS 3600:2018 og forskrift til avhendingslova.

Teksten beskriver metodiske forhold og eventuelle begrensninger ved tilstandsvurderingen. Det presiseres at boliger som befares ofte er møblert, og at tunge møbler, fastmontert innredning og annet utstyr kan begrense muligheten for visuell kontroll i enkelte rom og områder. Kun enkelte møbler, hovedsakelig de letteste, ble flyttet under befaring.

Ved kontroll av skjevheter i gulv benyttes krysslaser plassert på enkelte representative steder. Resultatene er veiledende, og nivåforskjeller andre steder kan avvike.

Røranlegg/elektrisk anlegg er kun vurdert ved visuell observasjon og informasjon opplyst av eier, og er ikke kontrollert eller målt av autorisert fagperson. Kostnadsestimatene i rapporten er basert på erfaring og faglig skjønn, og faktiske kostnader kan variere. I denne rapporten settes kostnadsestimat kun vedTG 3, selv om maltekst omtaler mulighet for anslag ved TG 2 Boligen er oppført før dagens krav til uavhengig kontroll trådte i kraft. For slike bygg foreligger det normalt ikke dokumentasjon på uavhengig kontroll etter dagens regelverk. Bygget er likevel vurdert med hensyn til visuell tilstand, utførelse og eventuelle tegn til svikt.

Dersom arbeider er utført som egeninnsats uten dokumentasjon, bygger vurderingen på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon. Utførelseskvalitet og forventet levetid kan da ikke verifiseres.

Mindre kosmetiske skader og normal slitasje er ikke omtalt, i tråd med forskriftens krav om visuell kontroll og vurdering av avvik som har betydning for bygningsdelenes funksjon eller verdi. Bildene er illustrasjoner av representative avvik og er ikke en uttømmende oversikt over skjulte feil og mangler.

Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 92	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Astoriaveien 30 3140 NØTTERØY			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk
1:1000


5/165
5/255
5/212
5/210
5/151
5/14
5/22
5/18
5/19
5/49
5/42
5/119
5/21
5/24
145/235
145/1
145/687
5/60
5/84
101
5/285
5/101
5/6
5/92
5/87
32
5/7
5/88
34
5/121
5/227
5/159
36
5/160
38
145/688
44
5/162
5/134
46
5/213
5/250
5/249
5/82
Kirkeveien
Hansinegata
Astoriaveien
Asdalsveien
Asbjørnsveien
Nøtterøyveien
Nøtterøyvegen
Nøtterøyvegen
Nøtterøyvegen

Tegnforklaring

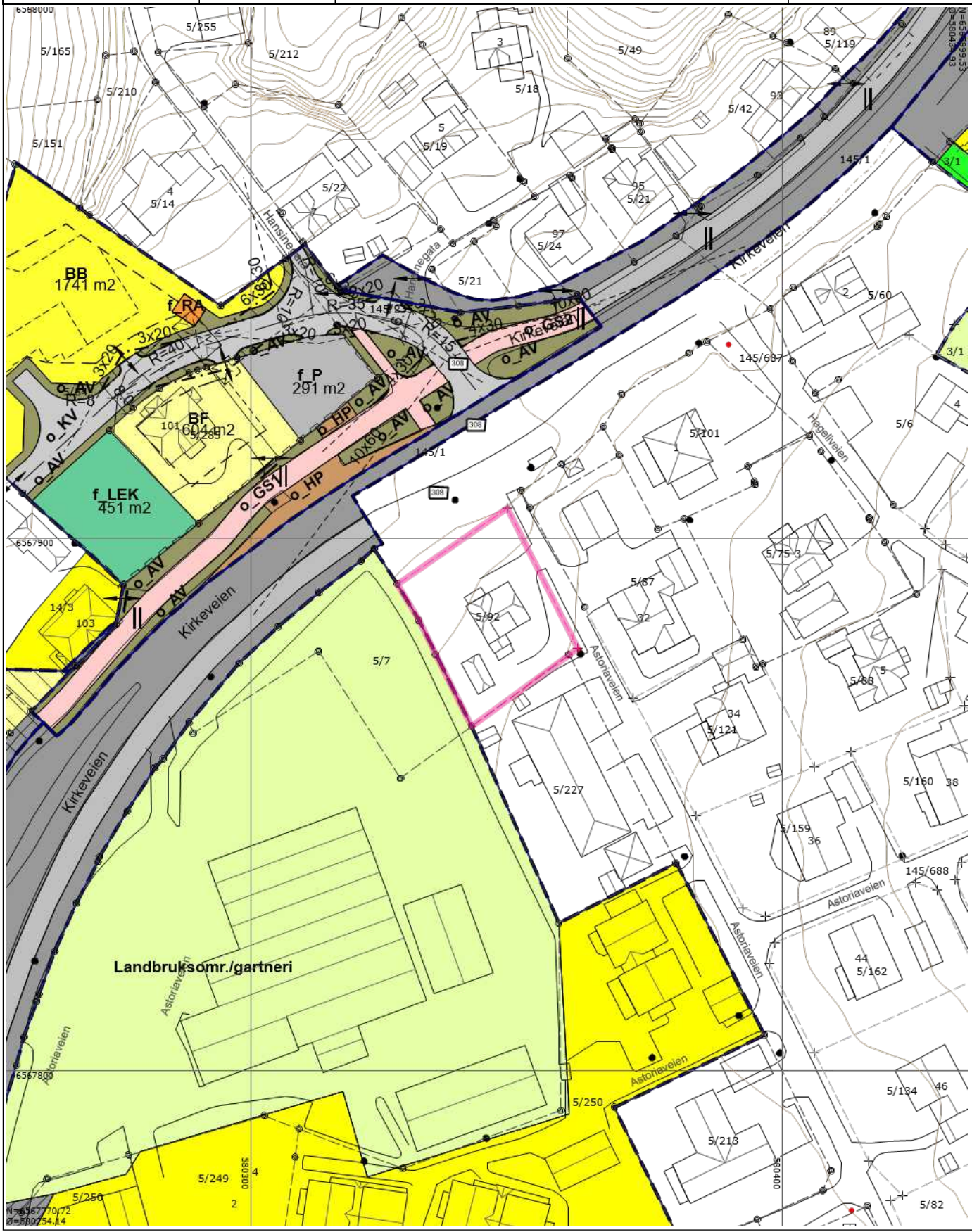
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedFnr.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Fasadeliv	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda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

Færder kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 92	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Astoriaveien 30 3140 NØTTERØY			
Annen info:	Røsselgata-Astoriaveien, ny plan for nor			

Målestokk
1:1000



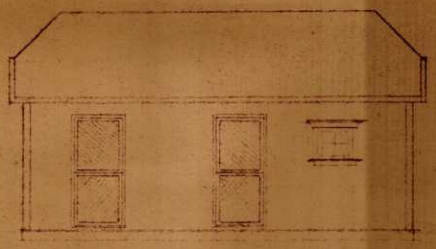
Tegnforklaring

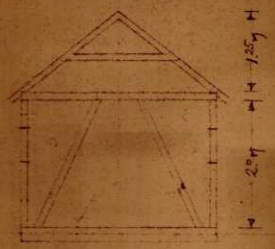
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedFnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- RpRegulertHøyde
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Landbruksområde
- Gartneri
- Offentlig trafikkområde
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Felles avkjørsel
- Frisikt
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Parkering
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

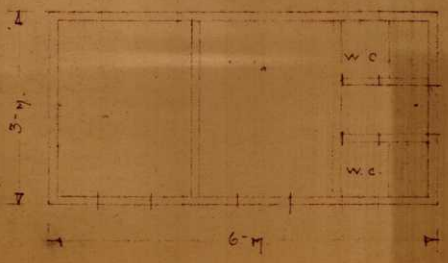
D-NK+50896

118

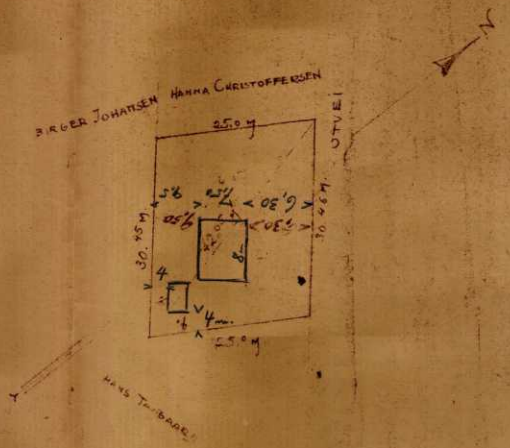
UTHUS





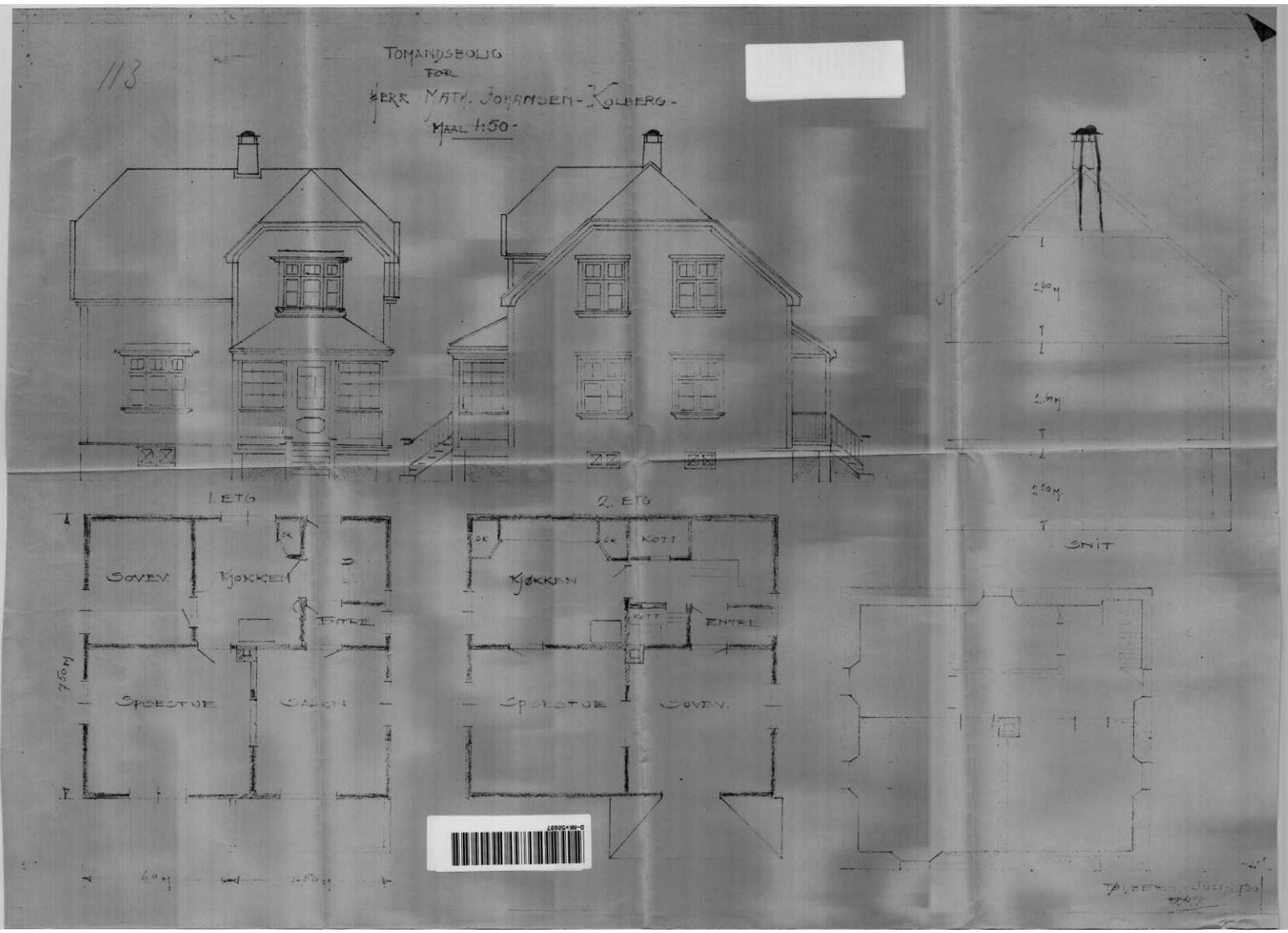


SITUASJONSPLAN.

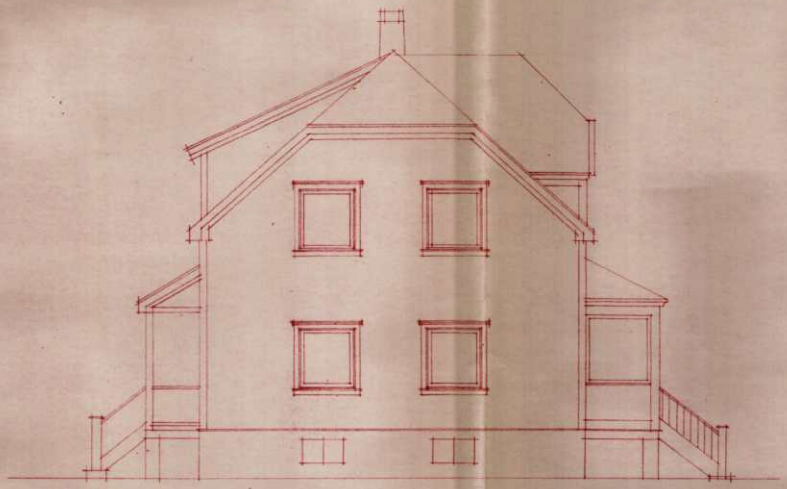


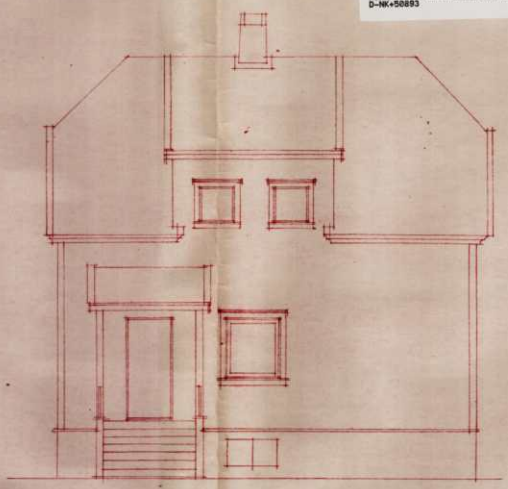
TØNSBERG - 4/10-1950

Kåre Sørensen


113
TOMANDSBOLIG
FOR
HERR MATH. JOHANSEN-KOLBERG-
MAAL 1:50-
1. ETG
2. ETG
SOVEV.
KJØKKEN
ENTRE
SPISESTUE
GANG
KJØKKEN
KOTT
ENTRE
SPISESTUE
SOVEV.
SNITT

D-NK-50893





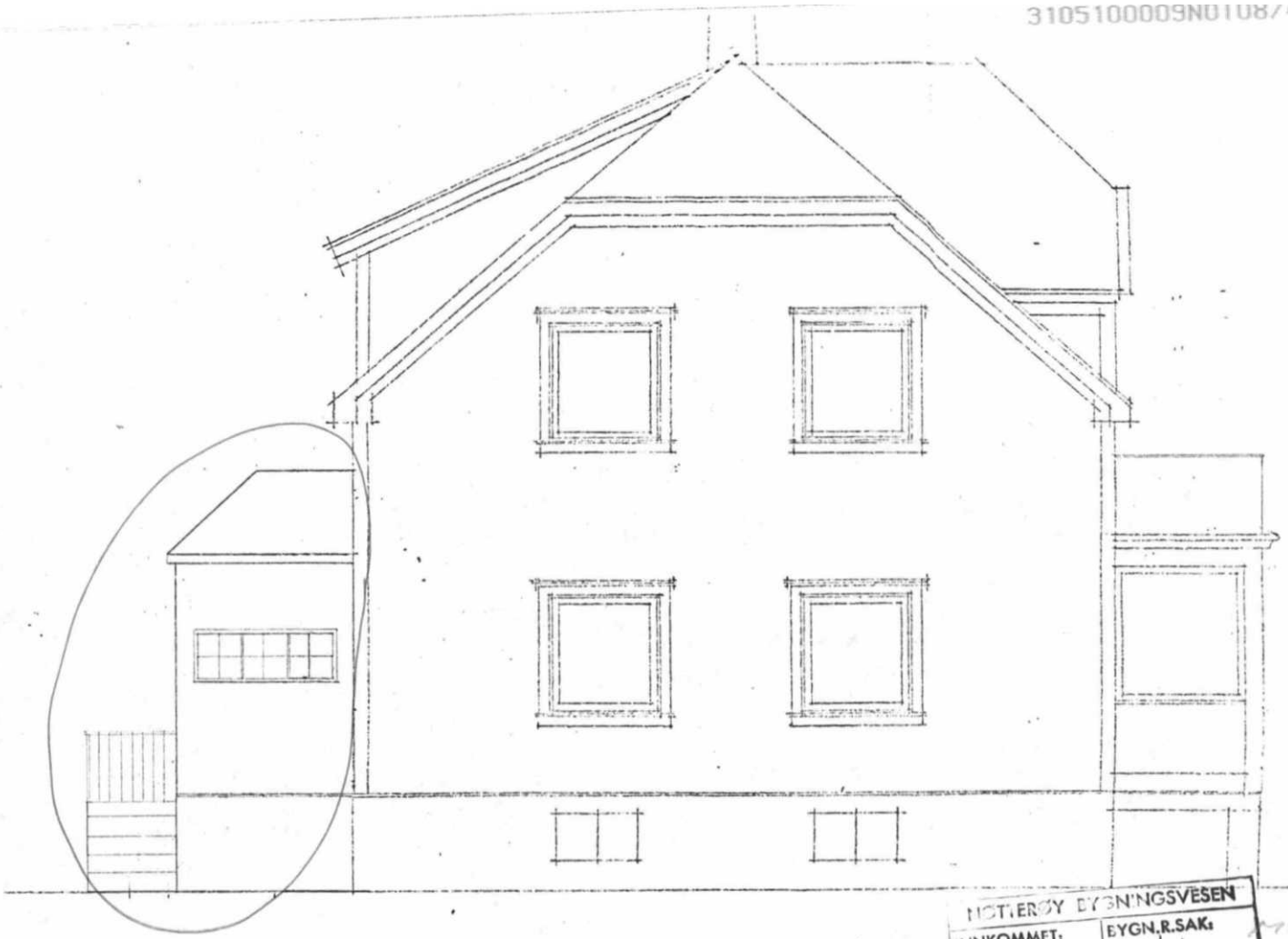
STUART KJELL JOHANSEN.

BOLIG - KOLBERG

FASADER MÅL 1:50

15/3-70

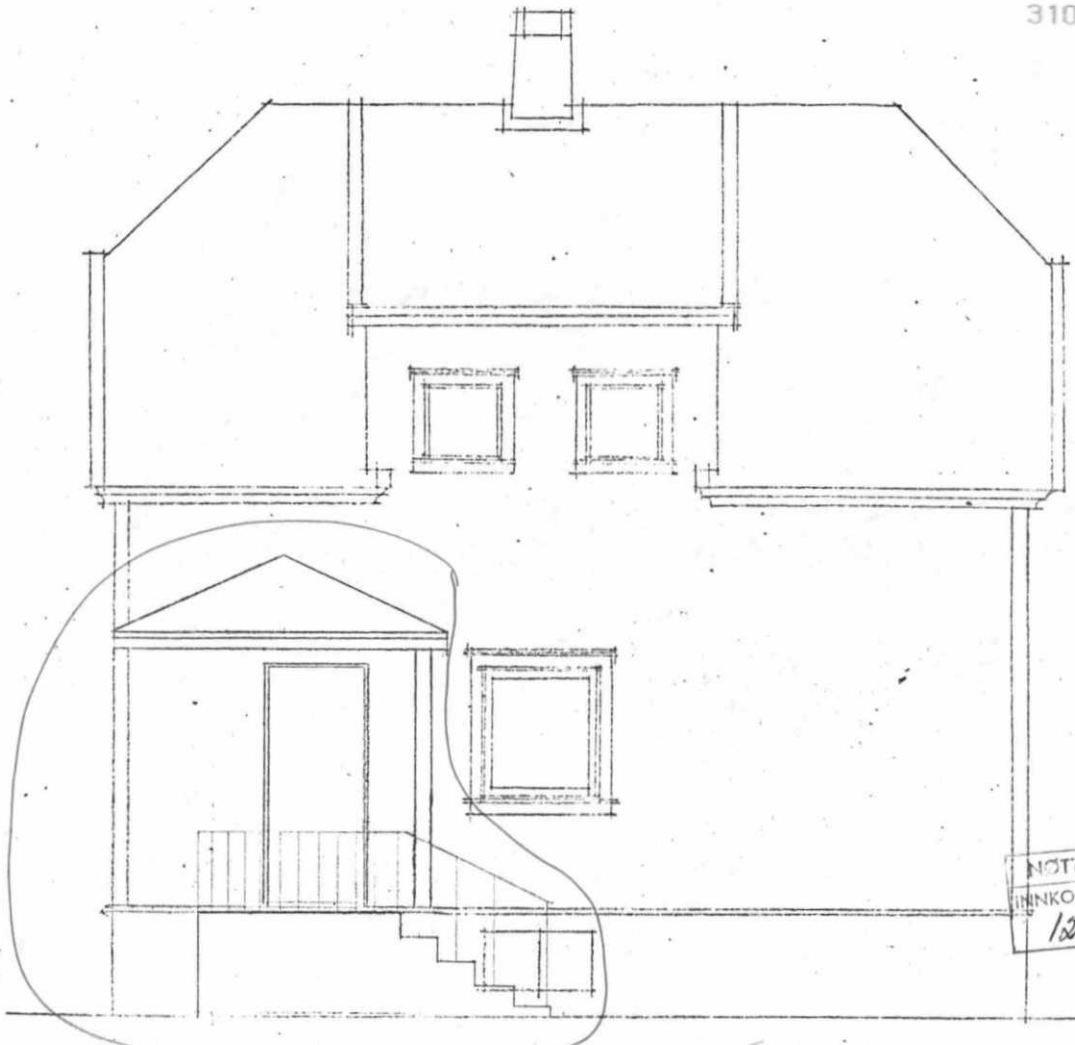
3105100009N01087465



FASADE ØST

NOTTERØY BYGNINGSVESEN
INNKOMMET: 12.8.76.
BYGN.R.SAK: 576/76

3105100009NOT087466



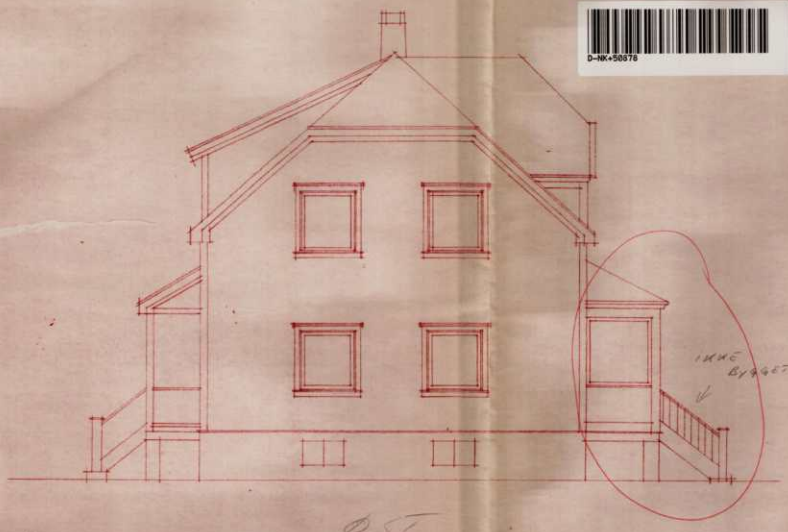
NOTTERØY BYGNINGSVESEN
INNKOMMET: 12.8.76
BYGN.R.SAK: 576/76

FASADE : SYD

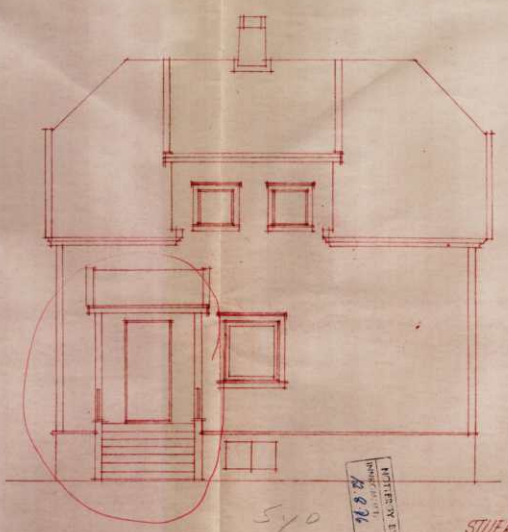
Målestokk 1:50

EKSISTERENDE

FASADER



ØST



SYD

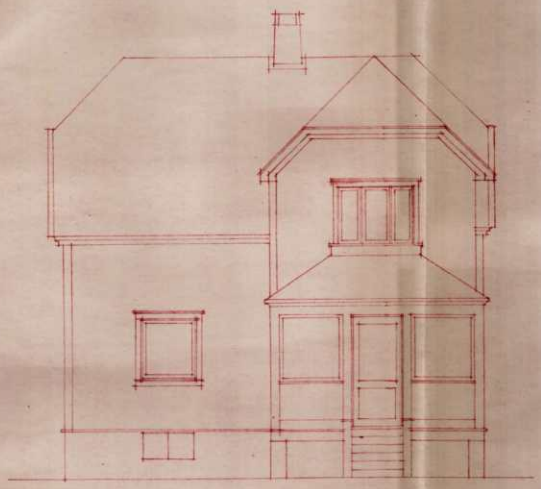
STUART KJELL JOHANSEN

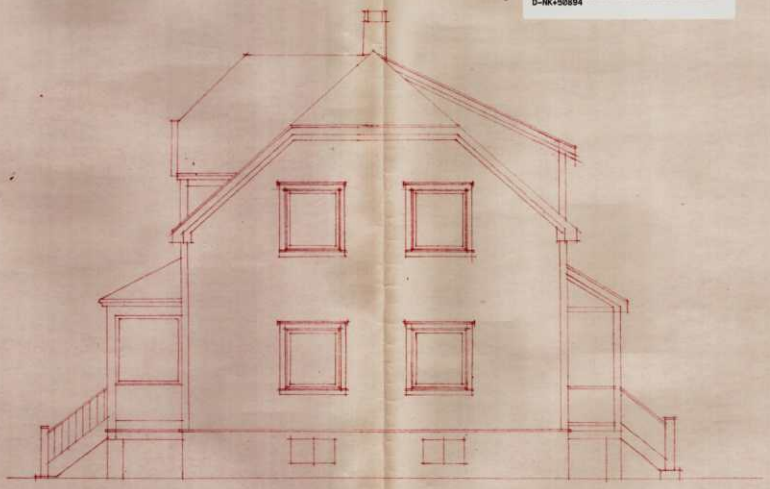
BOLIG - KOLBERG

FASADER MÅL 1:50

15/3-70

DK-NK+58894



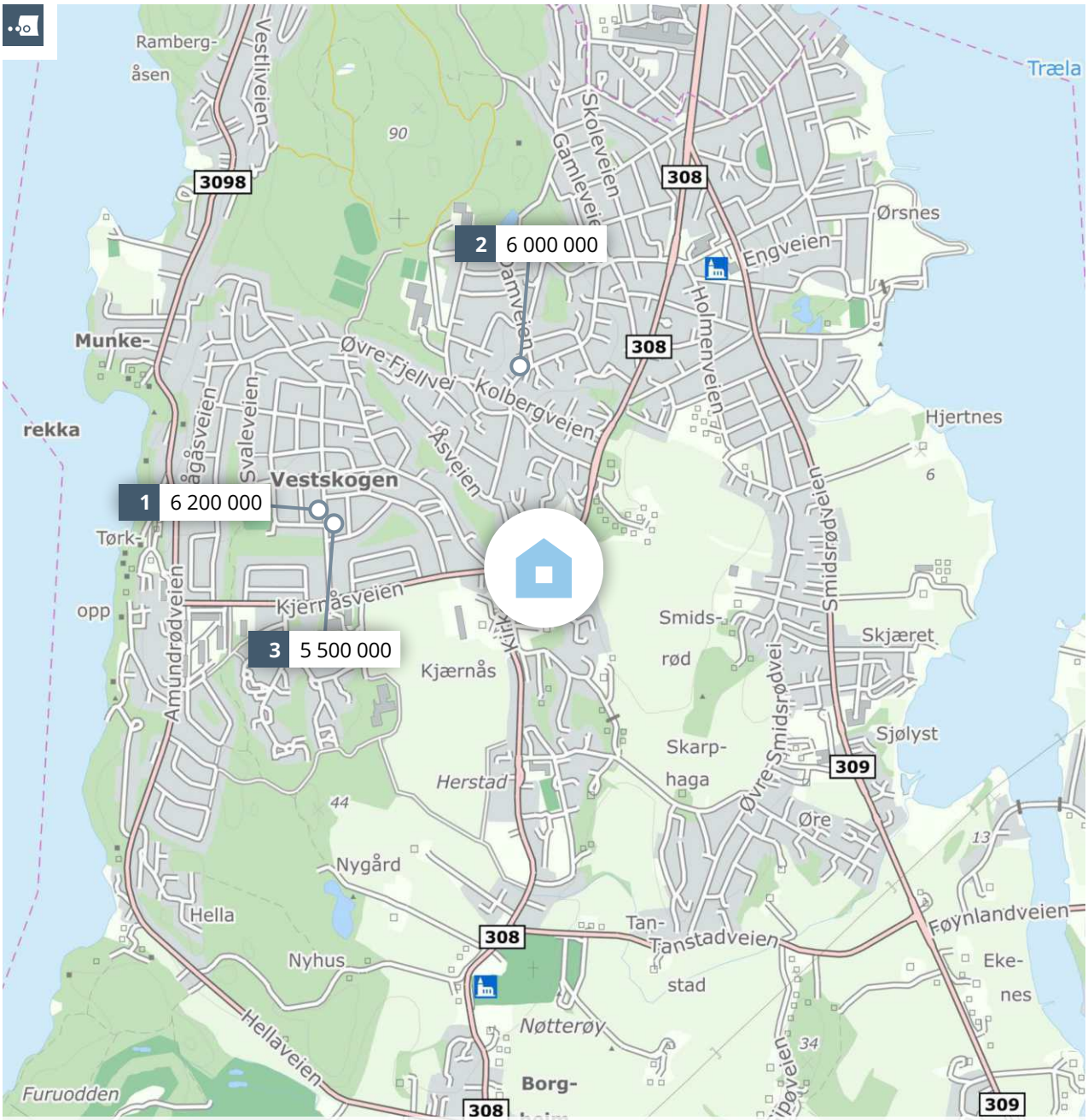


STUART KJELL JOHANSEN

BOLIG - ULLBERG.

FASADER MÅL 1:50.

15-3-70



Meglers verdivurdering

ASTORIAVEIEN 30

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 04.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Siri Graf.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Astoriaveien 30, 3140 NØTTERØY

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1930

GNR 5 BNR 92 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3911 FÆRDER GRUNNKRETS SMIDSRØD

Verdivurdert til

5 600 000

-	5 600 000	30 108
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	186 m²	16 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						729 m²
Byggeår						1930

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Linerleveien 10				16.06.2025	6 250 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**50 820**
	122 m²	1971	948 m²	3 sov						
2	Fjellveien 65				17.06.2024	5 600 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**29 703**
	202 m²	1971	1 254 m²	3 sov						
3	Linerleveien 7				13.10.2025	5 390 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**28 646**
	192 m²	1970	1 017 m²	4 sov						

En innholdsrik, sjarmerende og betydelig påkostet enebolig med skjermet tomt og frodig hage. Eiendommen har en rolig, barnevennlig og attraktiv beliggenhet med kort vei til lekeplasser, fotballøkke, turområder, busstopp, barnehager og skoler.

Tomten er pent opparbeidet med plen, gruslagte stier og gårdsplass. På eiendommen står også et stort, frittliggende uthus med god lagringsplass.

Boligen har en familievennlig planløsning og fremstår med gjennomgående fine farge- og materialvalg. Den inneholder blant annet stue med peisovn og varmepumpe, nyere kjøkken med integrerte hvitevarer, delikat bad/wc, separat wc-rom, vaskekjeller og tre gode soverom. I andre etasje er det garderoberom, og ytterligere lagringsplass finnes i kjelleren.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.08.2017	20.09.2017	16.11.2017	2 900 000	2 950 000	0	2 950 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 3140 NØTTERØY nå

9
eneboliger til salgs

6.9M
6.7M
6 441 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
159
dager

Eneboliger solgt i 3140 NØTTERØY siste 6 mnd

20
eneboliger solgt

5 335 000 Prisantydning i snitt
5 042 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
139
dager

for 5.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

32 008 FÆRDER kommune i snitt siste 6 mnd
30 108 Astoriaveien 30 Totalpris 5 600 000
28 808 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Astoriaveien 30

Nabolaget Smidsrød - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Labakken skole (1-7 kl.) 461 elever, 31 klasser	11 min 1 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.... 230 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Teie skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	18 min 1.4 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	18 min 1.4 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 37 klasser	5 min 2.4 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	5 min 2.4 km
Færder videregående skole 750 elever	6 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Astoria Linje 02, N02	1 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	9 min 4.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min

BARNEHAGER

Steinerbarnehagen på Nøtterøy (1-6... 81 barn	12 min 1 km
Hundremeterskogen barnehage (1-5 å.. 21 barn	13 min 1.1 km
Labakken barnehage (1-5 år) 44 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vestskogen	11 min
Meny Teie Torg	14 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	14 min
Vitusapotek Vestskogen	10 min
Nøtterøy Vinmonopol	16 min

SPORT

Steinerskolen	10 min
Nøtterøyhallen	16 min
EVO Nøtterøy	10 min
ENERGY Fitness Borgheim	22 min

«Hyggelig og rolig. Mange glade barn!»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

—

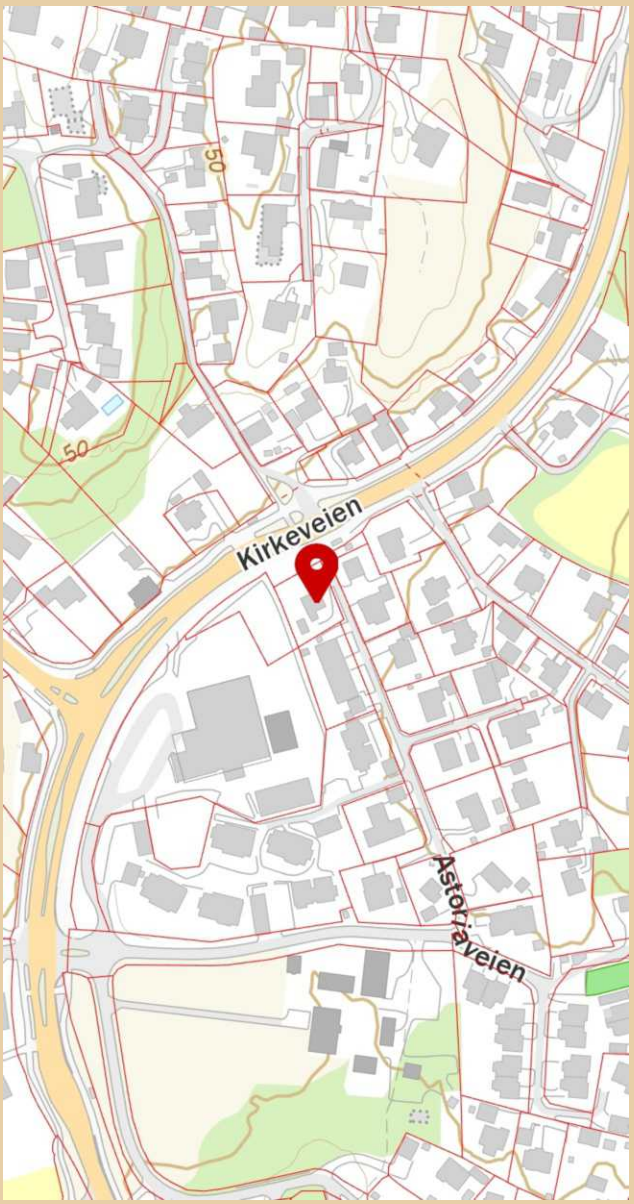
Gateparkering
Lett 84/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Astoriaveien 30, 3140 Nøtterøy
Gnr. 5, Bnr. 92, Færder kommune.

Oppdragsnummer:
13260024

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Siri Graf

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 472 02 191

E-post: siri.graf@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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