PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

FOSSÅSVEIEN 16

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Tegninger

Bruksendring

Ferdigattest

Oversiktskart med VA

Utsnitt av kommuneplanen

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Meglers verdivurdering

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Fossåsveien 16 , 3132 HUSØYSUND
FÆRDER kommune
gnr. 18, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 28.08.2025 **Rapportdato:** 01.10.2025 **Oppdragsnr.:** 15745-2112 **Referansenummer:** LS1677

Autorisert foretak: Gulag Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gunnar Sverrisson **Vår ref:** Gunnar Sverrisson

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

Norsk takst

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

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

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

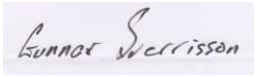
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

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

gunnar@taksthus.no

928 98 294

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to og en halv etasje, oppført i 1963. Boligen er betydelig oppgradert de senere år, blant annet med ny utvendig kledning samt utskifting av vinduer og dører i 2023–2024. Innvendig er de fleste overflater oppusset i perioden 2021–d.d., med ny kjøkkeninnredning og to nye bad. De fleste gulv er også nye i samme periode.

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.

Røranlegg og elektrisk anlegg er kun vurdert ved visuell observasjon og informasjon opplyst av eier. Det er ikke innhentet vurdering fra spesialister i denne rapporten. Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndige.

Kjøper har fortsatt undersøkelsesplikt og bør gjøre seg godt kjent med både rapportens innhold og eiendommen. Rapporten er et viktig verktøy for å avdekke avvik og vurdere behov for videre tiltak.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

Gå til side

Yttertaket er tekket med glassert tegltakstein, taket er kun besiktet fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt eller lakkert stål. Renner og nedløp er vurdert fra bakkenivå.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og er for det meste en lukket konstruksjon, med unntak av i sidekott.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dørene er fra 2019-2024.

Utgang fra stue til vestvendt terrasse i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Arealet av terrassen er 69 m². Mot sydøst er det balkong over hagestuen. Balkongen er i grunn av betong men bygget opp med tilfaregulv og tekket med asfaltpapp samt en overflater av trykkimpregnerte materialer. Arealet av balkongen er ca. 16 m².

INNVENDIG

Gå til side

Fliser i vindfang, hovedsaklig laminat på øvrige gulv. Vegger kledd med plater med tapetserte og malte overflater. Malte plater i himlinger. Det meste av de innvendige overflatene er oppusset i selgers eiertid, med maling av både vegger og himlinger samt nytt på alle gulv.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Pipen er fra byggeåret og oppført i murstein. Ett ildsted er tilkoblet pipen som ble momentet i 2023. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i 2023 med mindre anmerkninger som er utbedret iflg. fremlagte dokumenter.

Boligen har lakkert og malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Gå til side

Bad/vaskerommet i underetasjen er fra 2023. Det foreligger dokumentasjon med faktura fra rørlegger og elektriker. Rommet har vinylbelegg på gulv og laminerte baderomsplater på vegger, og er innredet med dusjhjørne, klosett, servant i baderomsinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

Baderommet i hovedetasje er fra 2023, det foreligger dokumentasjon med faktura fra rørlegger. Rommet har vinylbelegg på gulv og laminerte baderomsplater på vegger, og er innredet med dusjhjørne, klosett og servant i baderomsinnredning.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2023 med fronter i malt utførelse. Oppvaskbenk og kummer av kompositt. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp. Det er montert vannstopper i kjøkkenbenk og komfyrvakt over platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrommet har laminat på gulvet og inneholder toalett samt servant i innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) med fordelerskap plassert i teknisk rom i underetasjen. Alle innvendige vannrør fra stoppekran og videre er nye fra 2023. Det er avløpsrør av plast. Alle innvendige avløpsrør er nye fra 2023. Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2017, plassert i stuen. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i teknisk rom.
Sikringsskap er plassert i teknisk rom og inneholder 50 Amp. hovedsikringer samt 15 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter samt overspenningsvern.

Det er brann- og røykvarslere installert i hver etasje samt brannslokkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen består av morene og steinmasser ifølge eier. Boligene er opplyst drenert med plastrør, videre er grunnmur foret ut og etterisolert samt lagt knotteplast der utenpå. Arbeid utført i 2023.

Grunnmuren er oppført i betongblokker, og veggene er pusset både på utvendig og innvendig side. Utførelsen er i samsvar med byggeteknisk praksis fra oppføringstidspunktet.

Eiendommen er beliggende i skrånende terreng med betydelig høyere terreng mot vest og gruset innkjørsel.

Utvendige avløpsrør er av plast og tilkoblet offentlig avløp via private

Beskrivelse av eiendommen

stikkledninger fra 2016 og 2023. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2023 og tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alle opplysninger om materialer og alder på skjult ledningsnett er ifølge eier.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

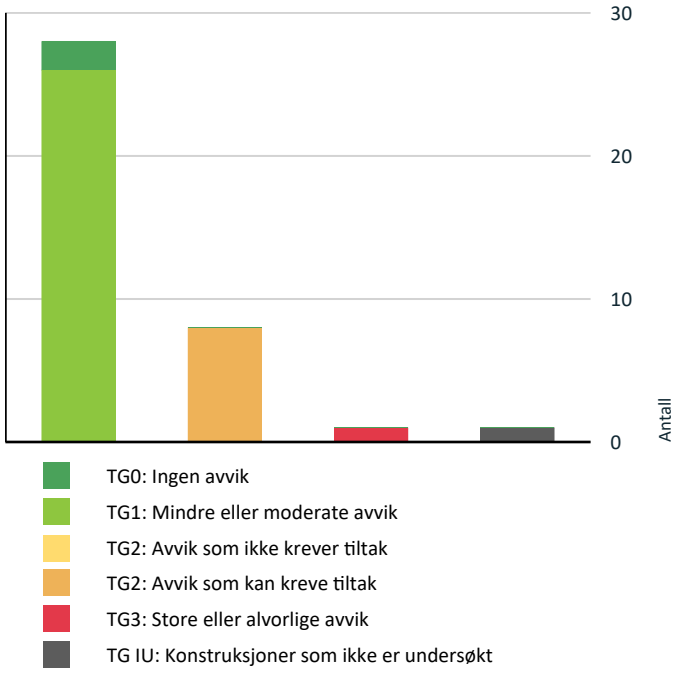
Enebolig

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

Tegninger datert 07.07.2025 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer.

Sammendrag av boligens tilstand

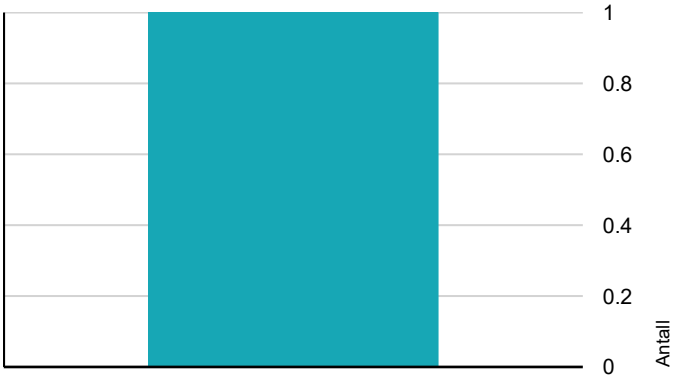
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Følgende forutsetninger og presiseringer er gitt i samsvar med NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Teksten beskriver metodiske forhold og eventuelle begrensninger ved tilstandsvurderingen.

Det presiseres at boliger som befares ofte er møblert, og at både 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 det kan ikke utelukkes at nivåforskjeller andre steder kan avvike. Kostnadsestimatene i rapportene er basert på erfaring og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne variere. I denne rapporten settes kostnadsestimat kun ved TG: 3, selv om maltekst omtaler mulighet for anslag ved TG: 2.
Boligen er oppført før gjeldende krav til uavhengig kontroll (TEK10/TEK17) trådte i kraft. Det er dermed ikke krav om 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 og dokumentasjon mangler, er det usikkerhet knyttet til utførelseskvalitet og forventet levetid. Mindre kosmetiske skader og normal slitasje er ikke omtalt i rapportene, i tråd med forskriftens krav om visuell kontroll og vurdering av avvik som har betydning for bygningsdelenes funksjon eller verdi.
Bilder er kun illustrasjoner av representative avvik, og ikke en uttømmende oversikt.

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Byggeår iflg. Ambita

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Generell oppussing/modernisering av innvendige som utvendige overflater.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med glassert tegltakstein, taket er kun besiktet fra bakkenivå.

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, som har nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Taktekkingen og undertaket bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og videre aldring og slitasje kan føre til fuktskader samt redusert beskyttelse mot værpåkjenninger. Utskiftning bør planlegges for å unngå følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

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

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og er for det meste en lukket konstruksjon, med unntak av i sidekott.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen er for det meste lukket og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Tilstanden er ikke vurderbar utover visuell inspeksjon fra underliggende etasje og på sidekott.

Eventuelle skader eller svakheter i konstruksjonen kan dermed ikke utelukkes. Skjulte forhold som fuktskader, soppangrep eller svekkelser i bærende deler kan forekomme uten at dette er synlig ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skjulte feil og avvik kan forekomme siden takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For å unngå utvikling av skjulte skader over tid, bør konstruksjonens tilstand overvåkes nøye, og ved mistanke om manglende lufting eller andre kritiske forhold bør det foretas åpning for nærmere kontroll.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dørene er fra 2019-2024.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt terrasse i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Arealet av terrassen er 69 m². Mot sydøst er det balkong over hagestuen. Balkongen er i grunn av betong men bygget opp med tilfarergulv og tekket med asfaltpapp samt en overflater av trykkimpregnerte materialer. Arealet av balkongen er ca. 16 m².

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Fliser i vindfang, hovedsaklig laminat på øvrige gulv. Vegger kledd med plater med tapetserte og malte overflater. Malte plater i himlinger. Det meste av de innvendige overflatene er oppusset i selgers eiertid, med maling av både vegger og himlinger samt nytt på alle gulv.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell/retningsavvik i soverom i 2. etasje innenfor en lengde på 2 meter, samt ca. 15 mm i trapperom i samme etasje. På grunn av disse avvikene settes etasjeskiller samlet til TG 3.

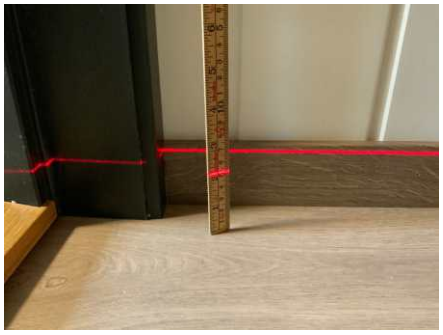
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. I en bolig av denne typen vil det imidlertid sjelden være økonomisk hensiktsmessig å gjennomføre slike utbedringer som et enkeltstående tiltak. Dersom boligen på et senere tidspunkt skal gjennomgå en større renovering, kan oppretting av høydeforskjeller vurderes som en del av dette.

Det oppgitte kostnadsestimatet omfatter kun merutgifter knyttet til oppretting av underlag dersom overflatene uansett skal fornyes. Det er ikke utført statistisk beregning eller detaljert vurdering av etasjeskillerens geometri.

Ujevnheter i gulvet kan medføre redusert komfort, problemer ved legging av nye gulvbelegg og i noen tilfeller økt slitasje på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utgang laser 30 mm, differanse fra utgang til målepunkt ca 2 mm.

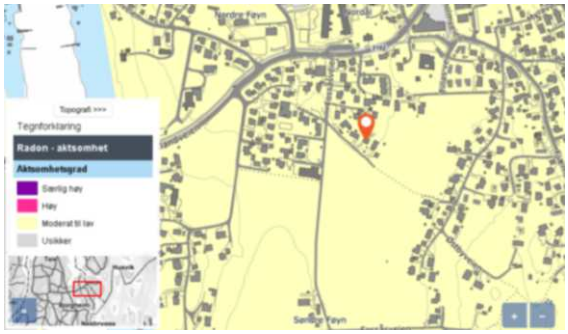
TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon, ifølge tilgjengelige kartdata. Det er ikke krav om radonmåling i egen bolig, men det gjelder krav til måling i eventuelle utleieenheter i henhold til forskrift om strålevern og bruk av stråling. Det anbefales likevel radonmåling for å få kartlagt radonnivå og sikre et godt innemiljø samt for å unngå helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Tilstandsrapport



Opplysning fra NGU viser moderat aktsomhetsgrad

TG 2 Pipe og ildsted

Pipen er fra byggeåret og oppført i murstein. Ett ildsted er tilkoblet pipen som ble momentet i 2023. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i 2023 med mindre anmerkninger som er utbedret iflg. fremlagte dokumenter.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en grundigere vurdering av pipens tilstand, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak som rehabilitering eller utskiftning for å sikre forsvarlig bruk.
Konsekvensene av høy alder og manglende vedlikehold kan være dårlig trekk, lekkasjer, sotutslag og økt risiko for pipebrann.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, veggene foret ut og kledd med plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

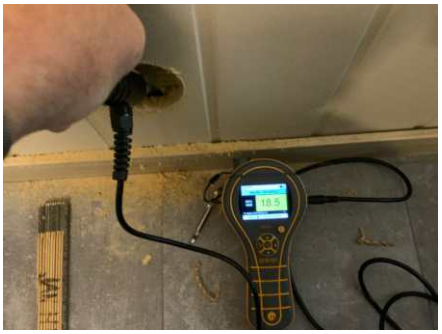
Resistiv stikktest i treverk viste 18 % fukt ved målepunkt på utforet vegg under bakkenivå.

Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med begrenset uttørking mot terreng. Målt verdi ligger over normalt nivå for oppvarmede rom (typisk 8–16 %) og nær grensen der vedvarende fukt kan medføre risiko for mugg- og råteskader (ca. 20 %).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktverdiene og vurdere ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Vedvarende forhøyet fukt kan føre til mugg- og råteskader, noe som kan svekke byggets bæreevne og inneklima.


Fuktundersøkelse i vegg under bakkenivå



Fuktundersøkelse i vegg under bakkenivå

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har lakkert og malt tretrapp.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerommet i underetasjen er fra 2023. Det foreligger dokumentasjon med faktura fra rørlegger og elektriker. Rommet har vinylbelegg på gulv og laminerte baderomsplater på vegger, og er innredet med dusjhjørne, klosett, servant i baderomsinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater med laminerte baderomsplater, og himlingen består av malt panel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg og er utstyrt med elektriske varmekabler. Det er to sluk i rommet, hvorav ett er plassert foran inngangsdøren og ett i dusjhjørnet. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra gulvet foran døren til overkant sluk. Det er en høy oppkant av belegg under terskelen som ivaretar dagens forskriftskrav om høydeforskjell på membran fra til sluk på 25 mm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk foran dør



Sluk i våtsone

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Avrenning fra sisternen i det vegghengte klosettet er ivaretatt med Safetybag-løsning rundt sisternen, i henhold til produsentens spesifikasjoner for denne klosettypen. Dette bidrar til å lede eventuelle lekkasjer til synlig område for tidlig oppdagelse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte samt tilluft under døren.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegg bak dusjnisje er åpen og det er foretatt fuktmåling i konstruksjonen mot dusjsone fra tilstøtende rom (teknisk rom). Det ble ikke registrert unormale forhold, og målingene ga ingen utslag på fuktindikatoren.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom underetasje

HOVEDETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet i hovedetasje er fra 2023, det foreligger dokumentasjon med faktura fra rørlegger. Rommet har vinylbelegg på gulv og laminerte baderomsplater på vegger, og er innredet med dusjhjørne, klosett og servant i baderomsinnredning.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater med laminerte baderomsplater, og himlingen består av malt panel.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv, panelovn som varmekilde.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist under innredning.

Det er høy oppkant av belegg under terskel som ivaretar dagens forskriftskrav om høydeforskjell på membran fra til sluk på 25 mm.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk under innredning



Sluk i våtsone

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Avrenning fra sisternen i det vegghengte klosettet er ivaretatt med Safetybag-løsning rundt sisternen, i henhold til produsentens spesifikasjoner for denne klosettypen. Dette bidrar til å lede eventuelle lekkasjer til synlig område for tidlig oppdagelse.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er installert en elektrisk styrt vifte med tilluft under døren.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra 2023 med fronter i malt utførelse. Oppvaskbenk og kummer av kompositt. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp. Det er montert vannstopper i kjøkkenbenk og komfyrvakt over platetopp.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har laminat på gulvet og inneholder toalett samt servant i innredning, naturlig avtrekk.

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:

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.

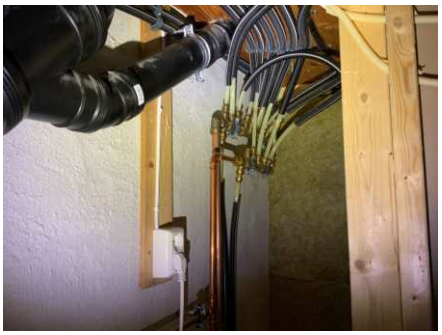
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) med fordelerskap plassert i teknisk rom i underetasjen. Alle innvendige vannrør fra stoppekran og videre er nye fra 2023 ifølge eier.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier


Stoppekran i teknisk rom


Fordeler i teknisk rom

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Alle innvendige avløpsrør er nye fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2017, plassert i stuen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i teknisk rom.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i teknisk rom og inneholder 50 Amp. hovedsikringer samt 15 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter samt overspenningsvern.

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2023, inkludert installasjon av nytt sikringsskap og omlegging av det meste av det innvendige ledningsnettet. Arbeidet ble utført av autoriserte installatører fra Teie elektriske AS.

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.
   1963 Montering ved nybygg

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringer for arbeid i perioden 2023-2025 er fremvist for takstmann.

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?
   Ja Det er fremvist dokumentasjon på el-kontroll utført i 2007.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

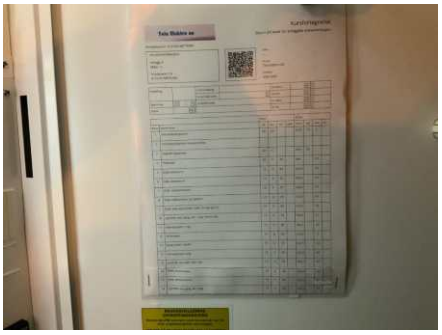
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Ut i fra synlige forhold og alder på elektrisk anlegg vurderes det ikke nødvendig med noen umiddelbar utbedring eller kontrolle av el-anlegget.



Sikringsskap i teknisk rom



Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er brann- og røykvarslere installert i hver etasje samt brannslokkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen består av morene og steinmasser ifølge eier.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligene er opplyst drenert med plastrør, videre er grunnmur foret ut og etterisolert samt lagt knotteplast der utenpå. Arbeid utført i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen ble oppført uten fuktsperre mot grunnen, slik praksis var på oppføringstidspunktet. Som følge av dette må det påregnes kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen, noe som over tid vil kunne føre til forhøyet fuktinnhold i kjellergulv og nedre deler av veggkonstruksjoner. Dette kan resultere i saltutslag, misfarging og materialnedbrytning, spesielt nederst på yttervegger og innvendige skillevegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om det er lagt ny drenering rundt boligen, anbefales det å overvåke fuktutviklingen i vegger og gulv under bakkenivå jevnlig, da kapillært oppsug fra grunnen kan føre til forhøyet fuktinnhold, saltutslag, misfarging og materialnedbrytning over tid.

Ved tegn til økt fukt eller skader bør det vurderes ytterligere tiltak for å begrense fuktinntrengning og beskytte konstruksjonene, for å unngå forringelse av bygningsmaterialer og redusert inneklima.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betongblokker, og veggene er pusset både på utvendig og innvendig side. Utførelsen er i samsvar med byggeteknisk praksis fra oppføringstidspunktet.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er beliggende i skrånende terreng med betydelig høyere terreng mot vest og gruset innkjørsel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Høyere terreng mot vest kan medføre økt overflatevannbelastning mot bygningen ved nedbør eller snøsmelting. Uten tilstrekkelig overvannshåndtering og terrengfall bort fra grunnmuren øker risikoen for fuktinntrengning og belastning på dreneringssystemet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig overvannshåndtering og terrengfall bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktinntrengning og overbelastning av dreneringssystemet.
Regelmessig overvåking av forholdene anbefales for å oppdage eventuelle endringer som kan øke risikoen for fuktskader.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger fra 2016 og 2023. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2023 og tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alle opplysninger om materialer og alder på skjult ledningsnett er ifølge eier.

Oljetank

Det foreligger ingen opplysninger om nedgravd oljetank på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2024

Kommentar
Iflg. eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende enkelt/dobbelt garasje. Bygningen er fundamentert med betongsåler på løsmasser, basert på visuell observasjon og eieropplysninger. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk. Utvendig kledd med stående kledning. Pulttak tekket med asfaltpapp. Vindskier og takutstikk av tre. Leddheisporter i stål utførelse.

Beskrivelsen gir kun en enkel oversikt over bygningens konstruksjon og oppbygning, uten 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

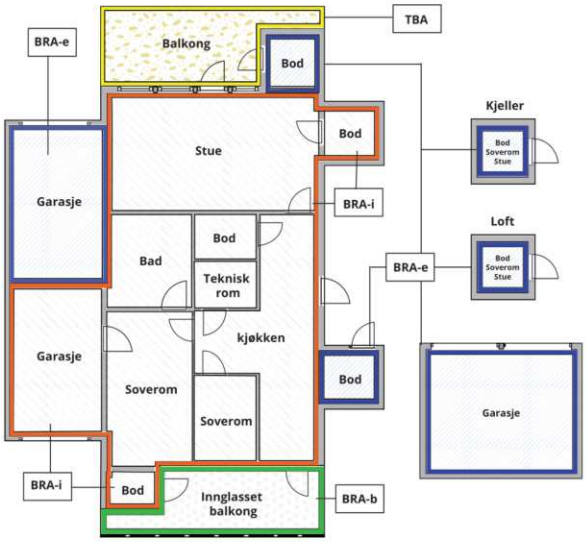
Hva er måleverdig areal?

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 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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	67		12	79			79
Hovedetasje	73			73	85		73
2. etasje	34			34		4	38
SUM	**174**		**12**		**85**	**4**	**190**
SUM BRA	**186**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hagestue, entré, bad/vaskerom, teknisk rom, gang m/trapp, bod, bod 2, soverom m/garderobe		
Hovedetasje	Trapperom, bad/wc, soverom, kjøkken, stue		
2. etasje	Trapperom, toalettrom, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 07.07.2025 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ny taktekking og generell oppussing av innvendige overflater, det henvises til de enkelte bygningsdelen med beskrivelse av tiltak.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er oppført i 1963. Det er derfor normalt at enkelte bygningsdeler og løsninger, som rømningsvei, dagslysflate og takhøyde, ikke oppfyller dagens krav. Forholdene er ikke vurdert opp mot dagens forskrift, men observert visuelt. Ingen vesentlige avvik er registrert utover det som normalt kan forventes av en bolig fra denne tiden.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		41		41	
SUM		**41**			
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	155	19
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør
	Terje Ellingsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	18	37		0	715.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fossåsveien 16

Hjemmelshaver
Ellingsen Ruangtong, Ellingsen Terje

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	24.08.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	14.09.2025		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.09.2025	Tiltaket gjelder etterhåndsgodkjenning av bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, samt godkjenning av ulike mindre tiltak.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

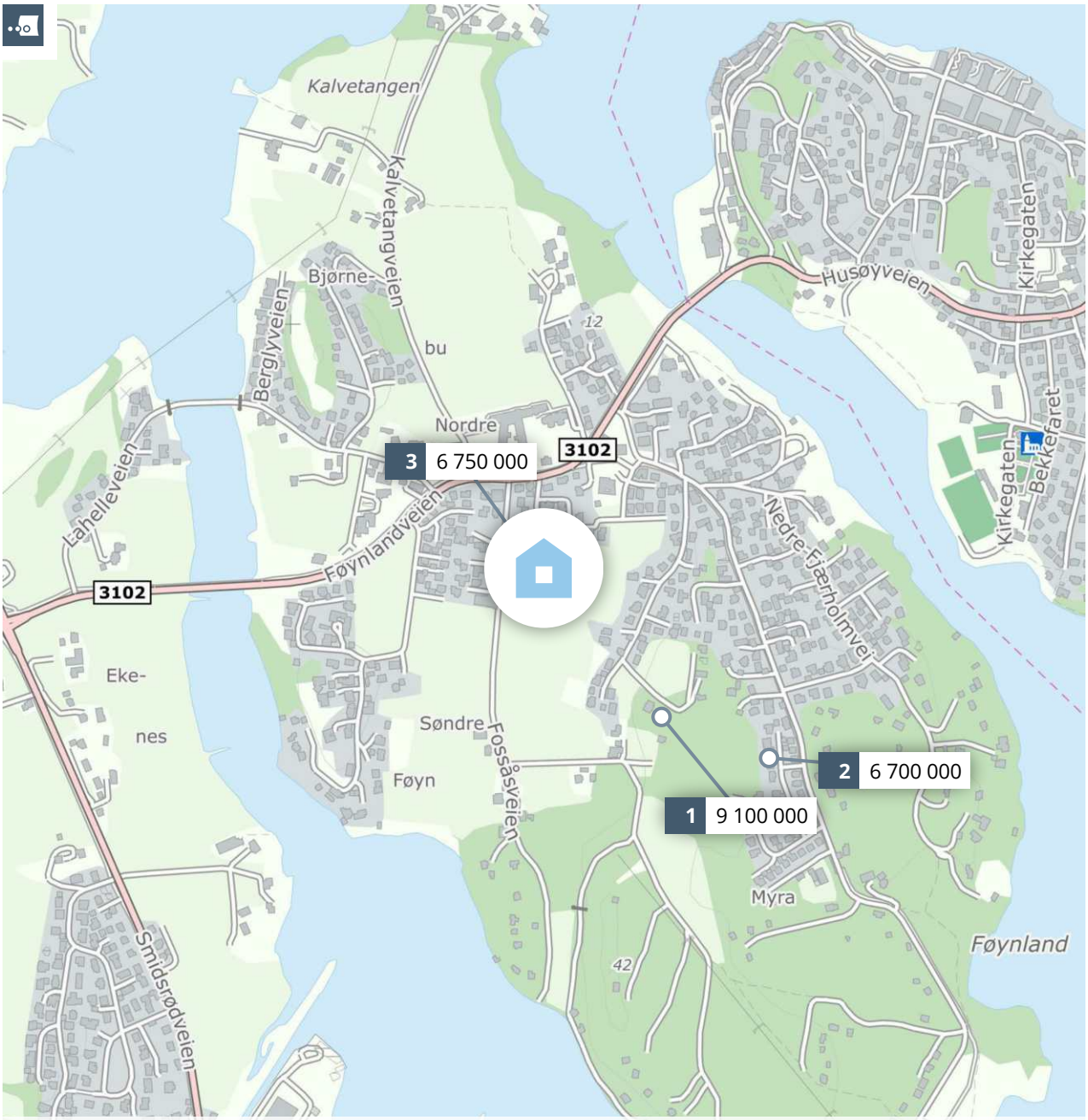
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LS1677

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglers verdivurdering

FOSSÅSVEIEN 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 03.10.2025

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 Stenberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fossåsveien 16, 3132 HUSØYSUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 18 BNR 37 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3911 FÆRDER GRUNNKRETS FØYNLAND

Verdivurdert til

7 000 000

-	7 000 000	37 634
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	186 m²	41 m²	12 m²	85 m²	- m²	- m²
Tomt					715 m²	
Byggeår					1963	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østbyveien 36				23.06.2025	8 500 000	**9 100 000**	0	9 100 000	**36 992**
	246 m²	1970	1 625 m²	3 sov						
2	Nilsåsveien 44 B				12.05.2025	6 750 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**40 120**
	167 m²	1992	419 m²	5 sov						
3	Fossåsveien 14				31.05.2024	6 600 000	**6 750 000**	0	6 750 000	**40 663**
	166 m²	1971	729 m²	4 sov						

Velkommen til Fossåsveien 16 – en innholdsrik enebolig over tre plan, pusset opp i 2021–2025. Boligen fremstår moderne med ny kledning (2024), pene uteområder og høytliggende beliggenhet med flott sjø- og landutsikt. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 69 kvm og en sydøstvendt balkong på ca. 16 kvm, begge fra 2024. Her kan solen nytes fra morgen til kveld. Parkering er godt ivaretatt med dobbelgarasje fra 2024 med elbillader, samt ekstra plasser på gårdsplassen.

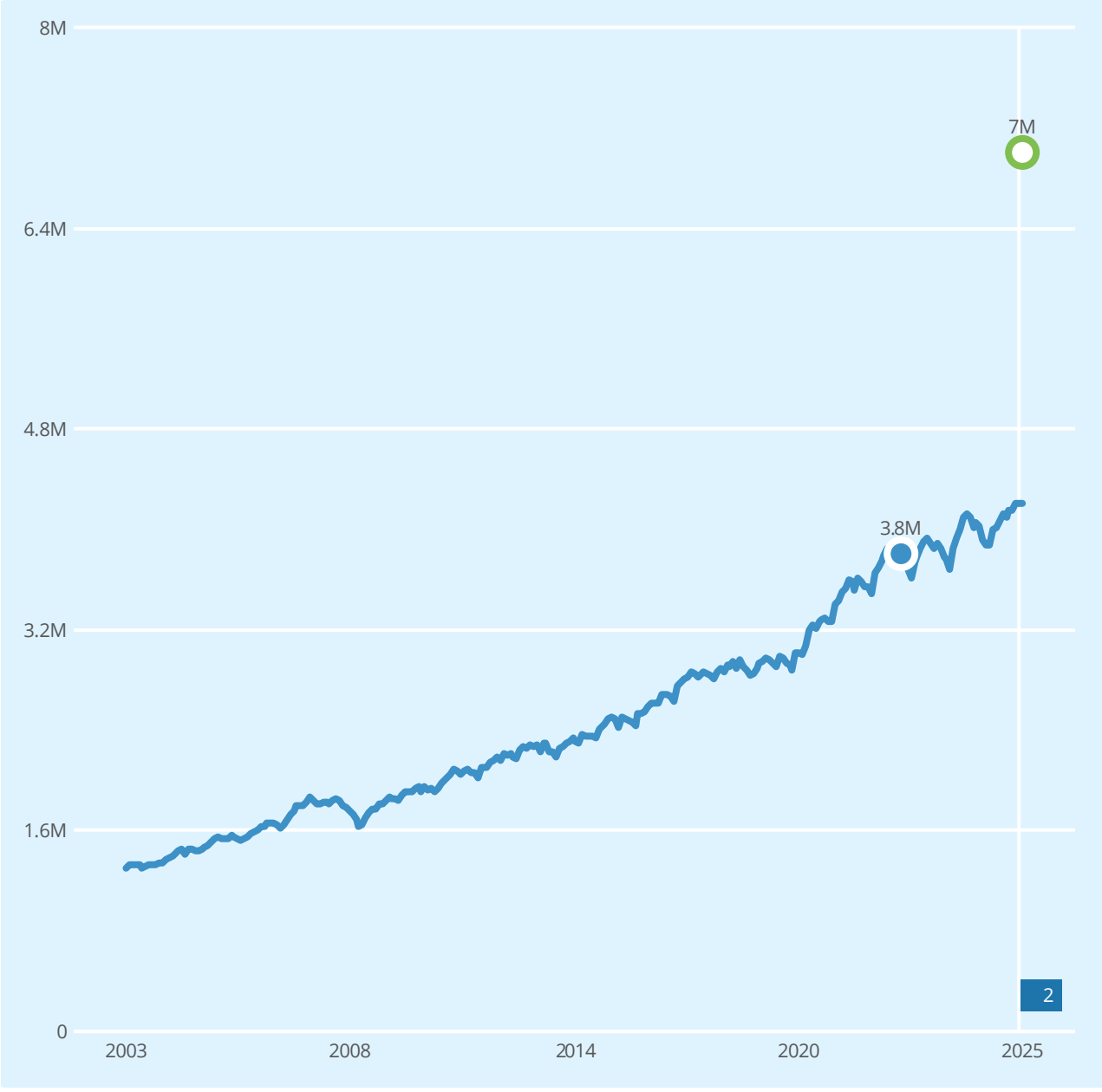
Boligen har inngang via hagestue, lys stue med peisovn og varmepumpe, samt et moderne kjøkken fra 2023 med integrerte hvitevarer. Videre finner du to bad fra 2023, wc i alle etasjer og fire soverom – ett med walk-in garderobe. Praktiske oppbevaringsløsninger finnes i utebod, teknisk rom og to boder.

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 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.09.2022	30.09.2022	17.10.2022	3 990 000	3 800 000	0	3 800 000	3

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

Eneboliger til salgs i 3132 HUSØYSUND nå

9
eneboliger til salgs

17.7M
17.2M
16 419 000 Prisantydning i snitt
15.7M
15.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
115
dager

Eneboliger solgt i 3132 HUSØYSUND siste 6 mnd

13
eneboliger solgt

11.8M
11.4M
10 839 000 Prisantydning i snitt
10.6M
10 498 000 Salgspris i snitt
10.2M
9.8M

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

42 408 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

37 634 Fossåsveien 16 Totalpris 7 000 000

35 546 FÆRDER kommune i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250151

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ruangtong Ellingsen	Terje Ellingsen

Gateadresse
Fossåsveien 16

Poststed	Postnr
HUSØYSUND	3132

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 93491397

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: 13250151

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Abk AS har gjort alt av rørleggerarbeid.Robert Kirkevold har gjort støpearbeidene+montering av våtromsplater.Bad i kjeller har Monge AS lagt våtromsbelegg på gulv.il første etg har Stig Andersen lagt våtromsnelegg,Jeg har selv montert stenderverk.
Arbeid utført av	ABK AS/Kirkevold Bygg AS/Malemester Monge AS/Malemester Stig Andersen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alt av sluk er byttet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Badet i kjeller+toalettrom i 2 etg er meldt til kommunen da disse er nyetablerte. Bad i 1 etg er pusset opp

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Abk la nytt vann og avløp innenfor murene Erik Mathisen koblet til på utsiden
Arbeid utført av	Abk AS/Erik Mathisen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Litt skjevhet i gulv

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av det elektriske er byttet ut av Teie Elektro
Arbeid utført av	Teie Elektro AS

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

Beskrivelse	Ladeboks i garasje

Document reference: 13250151

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Robert Kirkevold har tatt murerarbeid og montering av våtromsplater.Det er byttet kledning/vinduer og etterisolert.Videre er det renovert terrasse og laget plattinger.Alt dette har jeg gjort selv
Arbeid utført av	Kirkevold Bygg AS

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	Det er bruksendret i kjeller , en integrert garasje er blitt il ett soverom ,videre er ett vaskerom blitt il ett bad.I 2 etg er det etablert ett toalettrom

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det foreligger ferdigattest fra kommunen på, bruksendring fra garasje til sov/garderobe i underetasjen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250151

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 13250151

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ruangtong Ellingsen	cf29ed8496b5d4048d03 56187cf258c6419cdea5	02.10.2025 18:06:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Ellingsen	6591b317600f35bcae6eb 4d099fa3d3466c0a8ea	02.10.2025 18:07:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13250151

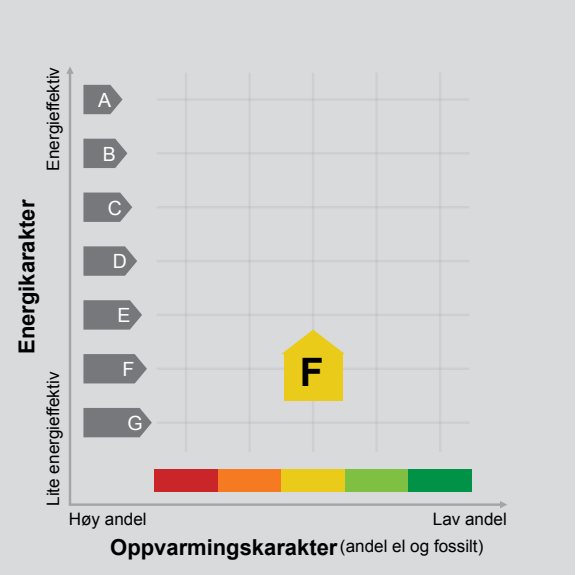
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

ENERGIATTEST

Adresse	Fossåsveien 16
Postnummer	3132
Sted	HUSØYSUND
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163741989
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-157825
Dato	20.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 17 962 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	4 500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	255
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

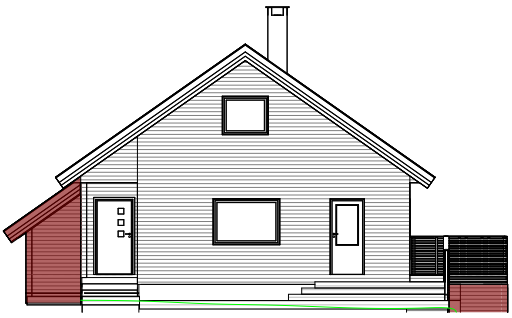
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

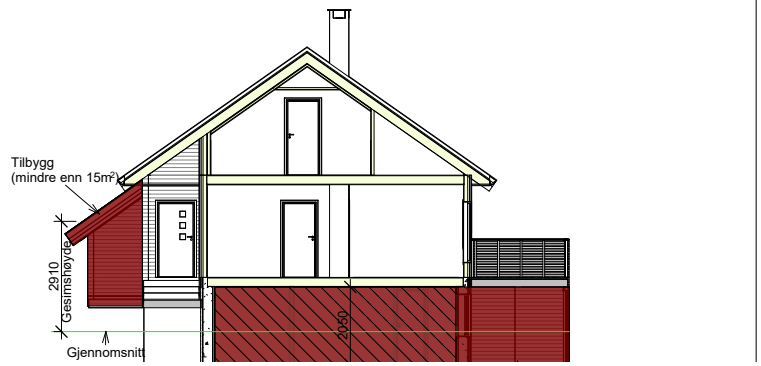
Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

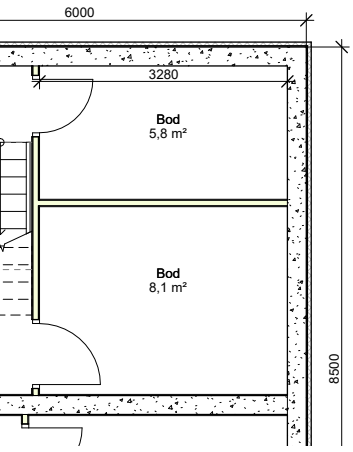
Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.



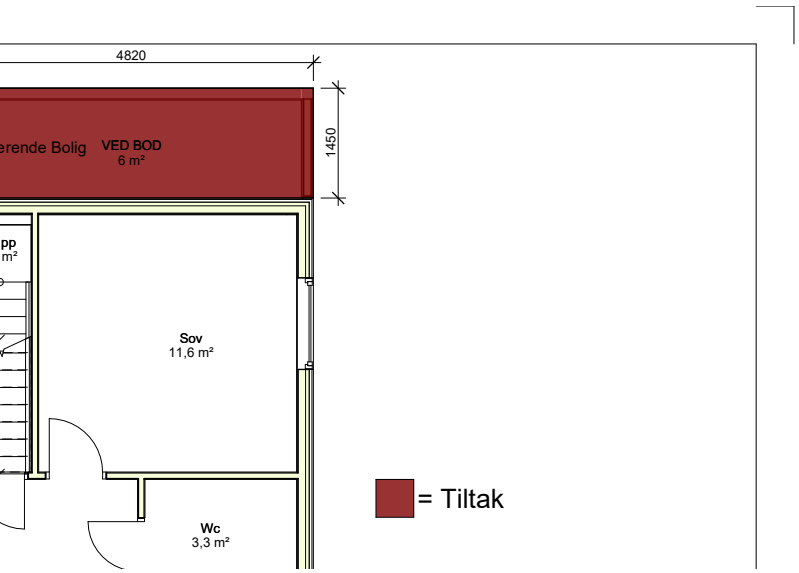
Vest
1 : 100

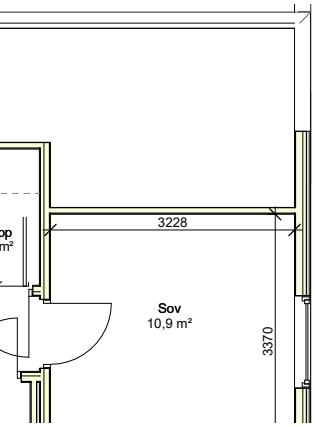

Tilbygg
(mindre enn 15m²)
2910
Gesimshøyde
2050
Gjennomsnitt

erende Bolig



= Tiltak


4820
erende Bolig
VED BOD
6 m²
1450
pp
m²
Sov
11,6 m²
Wc
3,3 m²
= Tiltak


3228
Sov
10,9 m²
3370

FÆRDER KOMMUNE
– med vind i seilene

Saksbehandler: Inger Åsmundhavn
Direkte telefon:
Vår ref.: 25/48259
Arkiv: GBNR-18/37, FA-L42
Deres ref.:
Dato: 16.09.2025

Byggbistand as
Fossåsveien 19
3132 HUSØYSUND

Tiltakshaver:	Terje Ellingsen	Fossåsveien 16	3132	Husøysund
Søker:	Byggbistand AS	Fossåsveien 19	3132	Husøysund

Utvalg	**Saksnummer**
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	670/25

Gbnr 18/37 - Fossåsveien 16 - Bruksendring av garasje fra tilleggsdel til hoveddel - Ettrinnstillatelse

Adresse	**Gårdsnr**	**Bruksnr**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Fossåsveien 16	18	37	0	0
Ansvarlig søker Byggbistand as Fossåsveien 19 3132 HUSØYSUND	**Tiltakshaver** Terje Ellingsen Fossåsveien 16 3132 Husøysund			
Tiltaket Søknaden gjelder etterhåndsgodkjenning av bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, samt godkjenning av ulike mindre tiltak.				
Tillatelse til tiltak Søknaden godkjennes. Vedtaket er basert på søknad mottatt 30.07.2025, og supplerende dokumentasjon mottatt 03.09.2025. Behandlingsklar søknad forelå 03.09.2025. Tillatelsen betinger ingen dispensasjoner eller fritak fra byggteknisk forskrift (TEK 17).				

Generelt:
Virksomhetsleder for byggesak og geodata behandler denne søknaden på delegasjon iht. gjeldende delegasjonsreglement.

Ansvarlige foretak er ansvarlige for at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lovverk.

Arbeidene kan starte. Tillatelsen har en gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er arbeidene ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret, må endringene være godkjent før de kan starte.

Vedtaket kan bli omgjort som følge av en klage eller annen overprøving. Kommunen er ikke ansvarlig for tap ved en slik omgjøring. Arbeid som igangsettes før klagefristen er ute eller klage/overprøving er avgjort, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Vedtaket er gitt iht. plan- og bygningsloven, og gir ingen rettighet etter annet lovverk. Vedtaket innebærer heller ingen avgjørelse av private rettsforhold.

Ansvar og kontroll:
Det er sendt in gjennomføringsplan med liste over aktører som har erklært ansvar. Gjennomføringsplanen av 29.07.2025, versjon nr. 1, er grunnlag for tillatelsen.

Ansvarlig søker er ansvarlig for at gjennomføringsplanen til enhver tid er oppdatert i forhold til ansvarlige foretak, fagområder og tiltaksklasser. Ved endringer skal det innsendes erklæringer og dokumentasjon til kommunen før arbeidene igangsettes.

Godkjenning av selvbyggeransvar:
Søknad om selvbyggersansvar godkjennes. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-4, jf. SAK10 § 6-8, gis Terje Ellingsen godkjenning som selvbygger for hele tiltaket i prosjekterende og utførende roller. Det er redegjort for tilstrekkelig kompetanse i form av hans egen utdanning .

Beskrivelse av tiltaket:
Det søkes om en etterhåndsgodkjenning av bruksendring fra tilleggsdel (garasje) til hoveddel (oppholdsrom) i kjeller, samt godkjenning av en del mindre tiltak som fasadeendring og tilbygg.

Garasjen er bruksendret til et soverom som er etterisolert med 5 cm både inn- og utvendig, og garasjeporten er erstattet med 2 vinduer. Det informeres også om at takhøyden er over 2 meter, og at det følger kravet ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i bolig oppført før 01.07.2011.

Det ønskes også om en godkjenning 3 mindre tiltak som vanligvis ikke er søknadspliktige. Gjeldende tilbygg er en vedbod på nordsiden av bygget på BYA 7m2 og et tilbygg under balkongen i form av en hagestue med skyvedører i front. Det informeres også om i mottatt søknad at det er gjort noen endringer av vinduer fra originalt til i dag, som vurderes av ansvarlig søker som ikke vesentlige da det ikke endrer byggets karakter.

Kommunen vurderer at de mindre tiltakene som vanligvis ikke er søknadspliktige, utgjør samlet sett søknadsplikt og tas med i dette vedtaket.

<u>Arealer:</u>
Eiendommens størrelse: 715,1 m^2

Bruksareal (BRA)
Samlet eksisterende BRA: 214 m^2
Ny vedbod: 6 m^2
Totalt: 220 m^2

Bebygd areal (BYA)
Eksisterende bolig: 161 m^2
Eksisterende garasje: 103 m^2
Eksisterende drivhus: 8 m^2
Ny vedbod: 7 m^2
Totalt: 168 m^2

<u>Høyder:</u>
<u>Eksisterende bolig:</u>
Mønehøyde målsatt fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen: 7,55 meter
Gesimshøyde målsatt fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen: 4,33 meter

Kotehøyde overkant gulv: ikke oppgitt.

Tilbygg (vedbod):
Gesimshøyde målsatt fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen: 2,91 meter
Kotehøyde overkant gulv: ikke oppgitt.

Utnyttelsesgrad:
Utnyttelsesgrad for eiendommen: 23,5 %

Avstander:
Nærmeste nabogrense: 4,39 meter
Nærmeste bygning: ca. 8,84 meter
Avstand til kommunal vei: mer enn 15 meter

Byggteknisk forskrift:
Tiltak skal følge krav i byggteknisk forskrift (TEK 17).

Plangrunnlag:
Eiendommen er regulert og avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 06.09.2023.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan nr. 184, for Føynland III, vedtatt 09.05.1985, hvor den er regulert til boliger.

Kommuneplanen og reguleringsplanen har samme arealformål. Detaljer i reguleringsplanen går derfor foran kommuneplanen jf. kommuneplanens pkt. 2.1.

Plassering og avstander:
Minste avstand til nabogrense blir 4,39 meter.

Høydeplasseringen for overkant gulv endres ikke.

Plasseringsdata (sosifil og stikningsplan) med tiltakets plassering, avstand til nabogrenser og høydeplassering (o.k. gulv 1. etasje), må være innsendt før arbeidene kan igangsettes. Plasseringen skal kontrolleres i horisontal- og vertikalplan før støping av fundament.

Toleransegrensen er 0.1 m i vertikalplanet, 0.1 m i horisontalplanet. Ingen toleransegrense ved kritiske avstander (f.eks. minimumsavstand til grense, vei, annen bygning m.v.).

Nabosamtykke:
Ikke aktuelt.

Nabomerknader:
Det foreligger ikke nabomerknader til tiltaket.

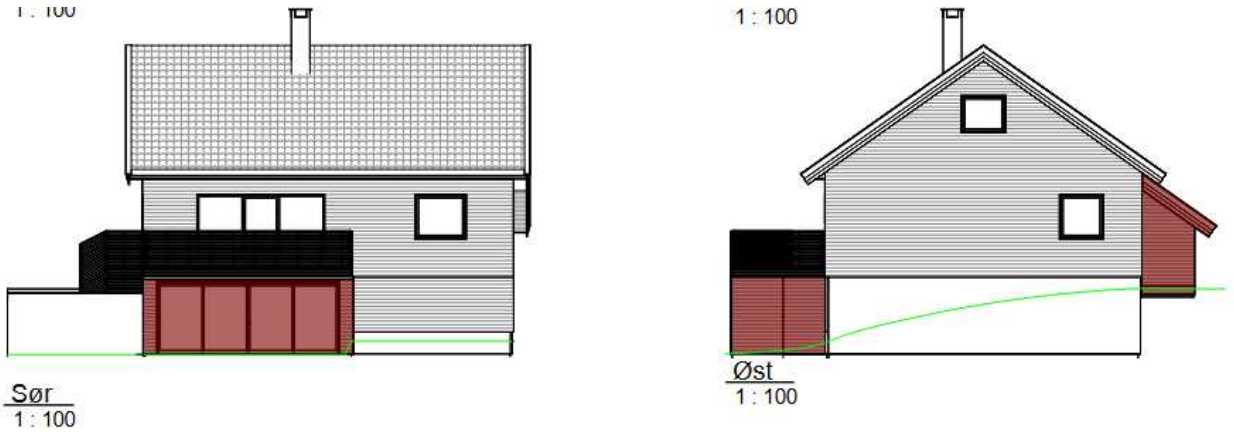
Uttalelser fra andre myndigheter:
Ikke aktuelt.

Estetikk og arkitektur:
Kommunen mener at tiltaket passer svært godt med boligens bygningstypologi, volumsoppbygging materialer og fasadeutrykk. Oppførte tilbygg passer godt inn med eiendommens naturlige terreng og de

omkringliggende bygde omgivelsene. Nærliggende bebyggelse er bestående av boligbebyggelse på 1-3 etasjer i høyden med trepanel som hovedmateriale.

Samtidig med dette vurderes de visuelle kvalitetene til hagestuen til å være gode i forhold til sin funksjon. De store vinduene kan slippe inn en god mengde lys, på grunn av eiendommens naturlige terreng. Hagestuens vinduer vurderes også til å reflektere vinduene ovenfor mot balkongen på en god måte, da de ser ut til å være av tilsvarende samme størrelse basert på mottatt tegningsdokumentasjon.

Avslutningsvis vurderer kommunen at den gjennomgående bruken av liggende trepanel reflekterer boligen på en god måte, da panelet følger boligens horisontale retning.



Fasadetegninger

Vurdering etter naturmangfoldloven:
Naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved behandling av byggesaker. Det er ikke registrert utvalgte eller andre viktige naturtyper, rødlistearter eller kulturminner i det aktuelle området jf. Naturbasen og artsdatabankens artskart. Dermed er det heller ikke påvist negative konsekvenser for naturmangfoldet. Kravet i § 8 er dermed oppfylt og det anses ikke som nødvendig med en vurdering knyttet til §§ 9-12. Hensynet til naturmangfoldloven anses som ivaretatt.

Terrenginngrep:
Da selve boligen ble bygd og tatt i 1962-1963 ser det ut som at terrenget ble sprengt ut for å rette ut eiendommens naturlige helling, basert på mottatte tegninger. Utover dette ser det ut som at de omsøkte tiltakene føyer seg etter det naturlige terrenget. Det kan likevel se ut som at terrenget under balkongen har blitt rettet ut i nyere tid for å føre opp hagestuen.

Overvannshåndtering:
Det bekreftes i søknaden at overvann skal håndteres lokalt på eiendom.

Slokkevann:
Ikke aktuelt.

Miljø- og grunnforhold:
Det opplyses i søknaden at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av flom, skred eller andre natur- og miljøforhold.

Eiendommen ligger i hensynsone for ras- og skredfare H310. Det er i søknaden redegjort for grunnforholdene, og det gjengis et kort utdrag fra redegjørelsen:
Vi viser også til kartleggingen Grunn Teknikk har gjort for kommunen, og viser til «Geoteknisk

vurdering av delområde 8 Føynland» som også viser at aktuelle eiendom ikke ligger i kvikkleirefaresone/aktsomhetsområde.

Vann og avløp:
Ikke aktuelt.

Vei:
Avkjørselen må opparbeides i henhold til kommunens Vei- og gatenorm.

Graving:
Gravetillatelse må være gitt av grunneier. Før graving må det avklares om det finnes strøm-, telefon-, fiber- eller andre kabler og ledninger i nærheten. Mer informasjon finnes på www.ledningsportalen.no

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest:
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse, skal søker dokumentere gjenstående arbeid, bekrefte at tiltaket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angi tidspunkt for ferdigstillelse.

Ved søknad om ferdigattest skal søker bekrefte at tilstrekkelig dokumentasjon er overlevert eier.

Dersom det er foretatt endringer i forhold til tillatelsen som ikke krever endringssøknad, skal søker senest ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende oppdatert dokumentasjon.

Følgende vilkår må være oppfylt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis:

- Plasseringsdata (sosi-fil og innmålingsdata) med tiltakets plassering, avstand til nabogrenser og høydeplassering (o.k. gulv 1. etasje) må innsendes.

Lovgrunnlag (listen er ikke uttømmende):

- Plan- og bygningsloven, kapittel 11 – Kommuneplan.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 12 – Reguleringsplan.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 20 – Søknadsplikt.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 21 – Krav til innhold og behandling av søknader.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 23 – Ansvar i byggesaker.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 29 – Krav til tiltaket.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 31 – Krav til eksisterende byggverk.
- Naturmangfoldloven, kapittel 11 – Alminnelige bestemmelser og bærekraftig bruk.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Eventuell klage over vedtaket må sendes inn skriftlig til kommunen innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt. Søksmål eller erstatningskrav kan ikke reises uten at klageadgangen er benyttet. Se vedlagt skjema for mer informasjon.

Gebyr:
Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ for 2025:

Pkt.	Beskrivelse	Sats	Antall	Totalt
§ 3-2	Grunngebyr	5 130	1	5 130

§ 3-3	Registreringsgebyr	1 030	1	1 030
§ 3-11 c)	Fasadeendring	3 930	1	3 930
§ 3-11 a)	Tilbygg	11 970	1	11 970
§ 3-11 d)	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	3 930	1	3 930
Sum				**25 990**

Samlet saksbehandlingsgebyr er beregnet til 25.990,- kroner og vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Nikola Petkovic
saksbehandler

Inger Åsmundhavn
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:
Klageopplysningsskjema

Kopi til
Terje Ellingsen Fossåsveien 16 3132 Husøysund

Ferdigattest

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:
Byggbistand as Fossåsveien 19 3132 HUSØYSUND	Terje Ellingsen Fossåsveien 16 3132 Husøysund

Ferdigattest er gitt for

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Fossåsveien 16	18	37	0	0

Tiltaket:	Saksnr.	Vedtaksdato:
Tiltaket gjelder etterhåndsgodkjenning av bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, samt godkjenning av ulike mindre tiltak.	670/25	16.09.2025

Merknader:

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt 17.09.2025 og 22.09.25, hvor det erklæres at tiltaket er gjennomført som omsøkt og godkjent.

Mottatt dokumentasjon består av:

- Søknad om ferdigattest
- Gjennomføringsplan
- Plasseringsdata (sosi-fil og innmålingsdata) med tiltakets plassering, avstand til nabogrenser og høydeplassering (o.k. gulv 1. etasje) må innsendes.

Tiltaket, eller deler av det, må ikke brukes til annet formål enn tillatelsen forutsetter.

Ferdigattesten kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.

Lovgrunnlag:

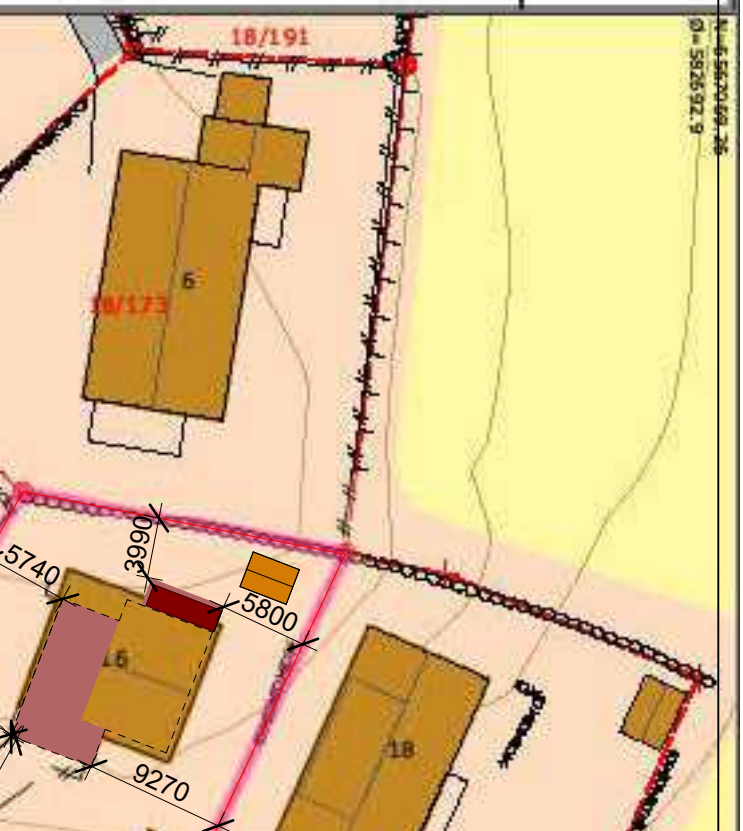
- Plan- og bygningsloven § 21-10 – Sluttkontroll og ferdigattest
- Byggesaksforskriften kapittel 8 – Ferdigstillelse

Sted	Dato	Underskrift
Nøtterøy	23.09.2025	Inger Åsmundhavn *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Utskrift

KOMMUNE

om feil i kartgrunnlaget.

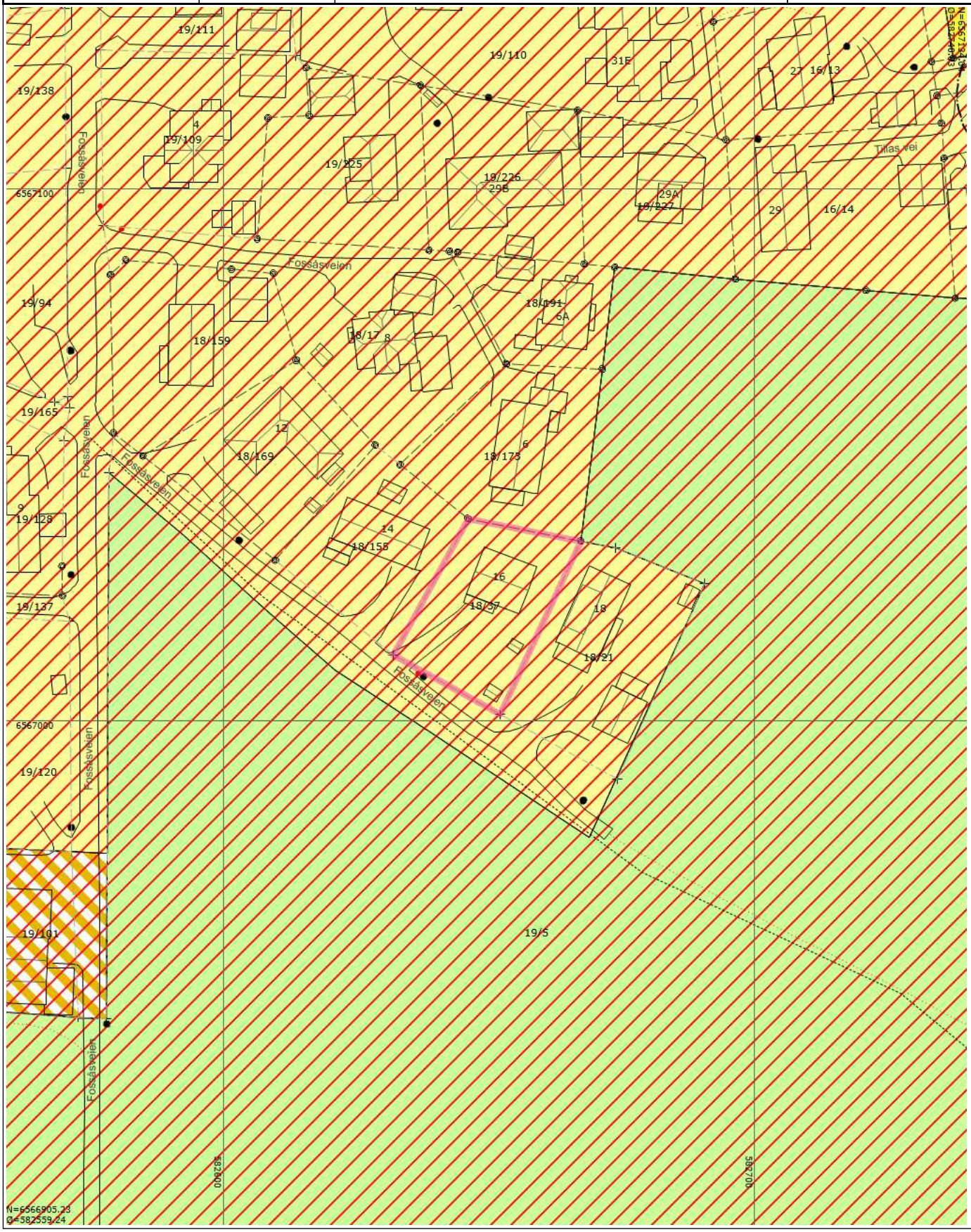


Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 18	Bnr: 37	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fossåsveien 16 3132 HUSØYSUND			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Matrikkelnummer.

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Sti

Husnummer

Husnummer med bokstav

Privatveg gatenavn .


KpBestemmelseOmråde


KpBestemmelseOmråde


Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for angitt hensynsoner


Bevaring naturmiljø


Ras- og skredfare


Boligbebyggelse - Nåværende


Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende


Boligbebyggelse - Fremtidig


LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende


KpOmråde gjeldende

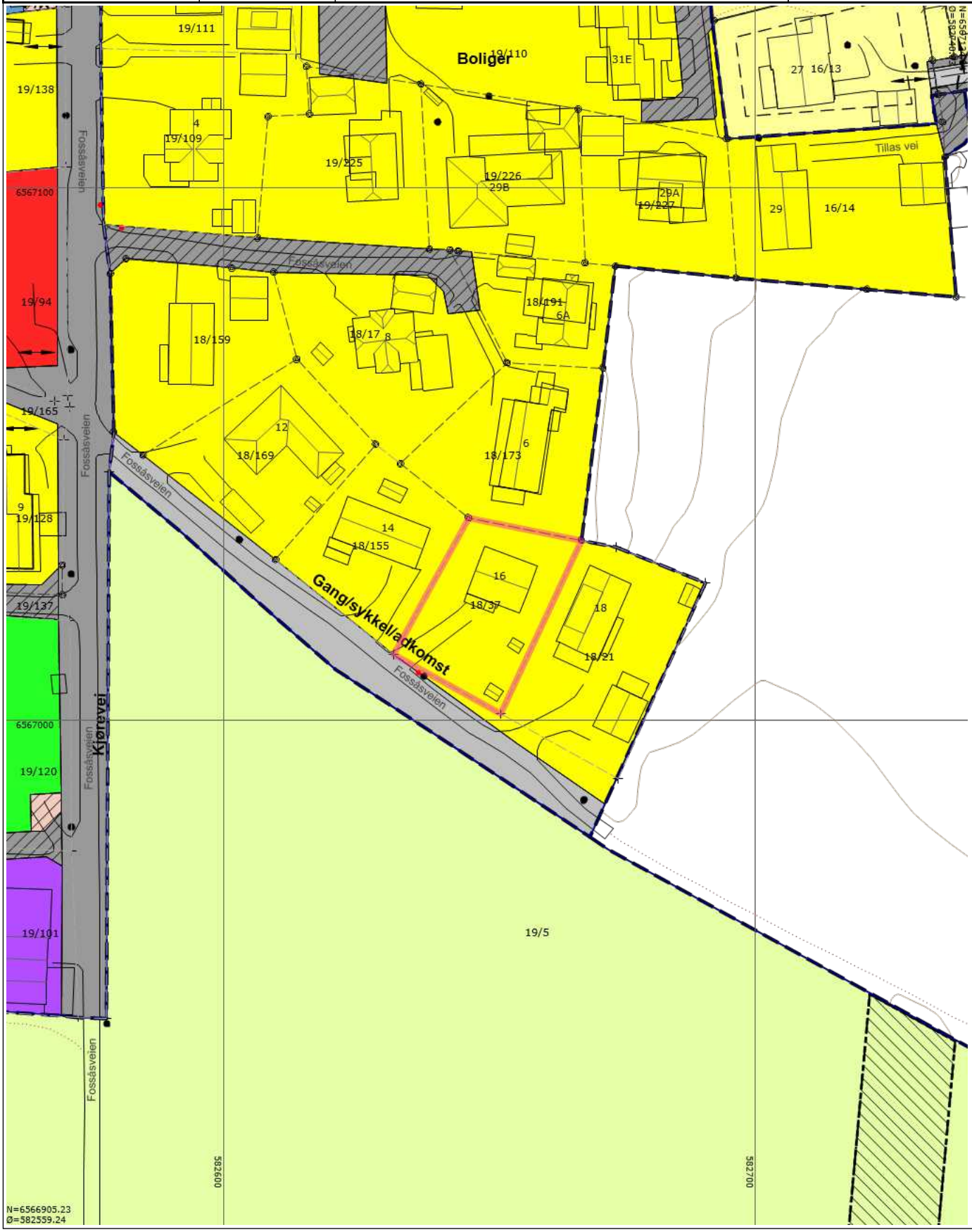

Høydekurve

Færder kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 18	Bnr: 37	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fossåsveien 16 3132 HUSØYSUND			
Annen info:	Føynland III			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn .
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- Høyspenningsanlegg
- Boligområde
- Forretning
- Industri
- Offentlig bebyggelse
- Jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal
- Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Høydekurve

REGULERINGSBESTEMMELSER

til reguleringsplan for Føynland III - området ved Fossåsveien og skolen, Nøtterøy kommune.

Vedtatt i Nøtterøy kommunestyre 9.5.1985.
Stadfestet av Fylkesmannen i Vestfold 18.10.1985.

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2

Området reguleres for følgende formål:

- Byggeområder:	Boliger, forretning, industri, offentlig bebyggelse (skole).
- Landbruksområder:	Jordbruk/skogbruk.
- Trafikkområder:	Kjørevei, gangvei, kjørevei/gangvei.
- Friområder:	Lekeplass/barnepark.
- Fellesareal for fler eiendommer:	Felles adkomst, parkering.

Se også reg.plan: nr. 184-1, Føyngrenda
nr. 302, Ny skole Føynland.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Graf Stenberg 13250151
Vår referanse: 3809961/26911390
Bestilling: C3 2025-08-18 (5) 141

Dato
18.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
50521	200	17.1.2017	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3911 FÆRDER	19	5	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dokumenter til tinglysning

Overenskomst for stikkledninger gjennom andres eiendom

Eieren av eiendommen gnr. 19 bnr. 5 adresse Fossåsen 21, 3132 Husøysund

gir eieren av gnr. 18 bnr. 37 adresse Fossåsveien 16, 3132 Husøysund
18 155 — " — 14 — "

rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer fra kommunale hovedledninger gjennom eiendommen sin.

Ledningene legges etter trace som vist på kart på baksiden.

Ledningsanlegget utføres etter planer godkjent av drifts- og anleggsseksjonen i Nøtterøy kommune, nr. kommune 0722.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, tilbygg, støttemur etc.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene plikter grunneier i samråd med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger.

Omkostninger ved beskyttelse (varerør, kanal) eller flytting av ledninger blir en sak mellom grunneier og ledningseier dersom det skulle bli aktuelt.

Ledningseier forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraceen i den stand det var før arbeidet ble påbegynt. Arbeidet utføres i samråd med grunneier.

Ledningseier forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Dersom det oppstår en tvist vedrørende denne overenskomsten, avgjøres dette ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av tingretten og dette skjønn skal være endelig. Denne overenskomsten tinglyses som heftelse på ovennevnte eiendommer, og tinglysningen kan ikke slettes uten samtykke fra Nøtterøy kommune.

Nøtterøy 11/1 20 17
Kristina Fossaas
Navn:
240677 [redacted]
Fødsels- og personnr.:

Grunneier gnr. 19 bnr. 5

Nøtterøy 11/1 2017
KNUT R. KNUDSEN
Navn: Knut R. Knudsen
100625 [redacted]
Fødsels- og personnr.:

Grunneier gnr. 18 bnr. 37

11/1 - 2017
LENNI STRANDLI
030453 [redacted]
Gnr 18 Bnr 155

Doknr: 50521 Tinglyst: 17.01.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Graf Stenberg 13250151
Vår referanse: 3809962/26911395
Bestilling: C3 2025-08-18 (5) 142

Dato
18.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
50552	200	17.1.2017	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3911 FÆRDER	18	37	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dokumenter til tinglysning

Overenskomst for felles stikkledninger

Mellom eierne av

gnr. 18 bnr. 155 adresse : FOSSÅSVEIEN 14

gnr. 18 bnr. 37 adresse : FOSSÅSVEIEN 16

gnr..... bnr..... adresse :.....

gnr..... bnr..... adresse :.....

Doknr: 50552 Tinglyst: 17.01.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

er det inngått følgende overenskomst:

Undertegnede eiere anlegger felles stikkledninger for vann- og avløp fra kommunale hovedledninger etter trace som vist på kart på baksiden.

Ledningsanlegget utføres etter planer godkjent av drifts- og anleggsseksjonen i Nøtterøy kommune, nr. kommune 0722..

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige. Likeså gis det fri adgang til nødvendig vedlikehold og reparasjonsarbeider.

Hver andelshaver er økonomisk ansvarlig for den del av ledningsnettet som vedkommende har nytte av.

Dersom det oppstår en tvist vedrørende denne overenskomsten, avgjøres dette ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byretten og dette skjønn skal være endelig. Denne tinglysningen kan ikke slettes uten samtykke fra Nøtterøy kommune.

Nøtterøy 5/1 2017
KNUT R. KNUDSEN
Navn: Knut R. Knudsen
100625 [redacted]
Fødsels- og personnr.:
Grunneier gnr. 18 bnr. 37

Nøtterøy 5/1 2017
LENNI STRANDLI
Navn: [redacted]
030453 [redacted]
Fødsels- og personnr.:
Grunneier gnr. 18 bnr. 155

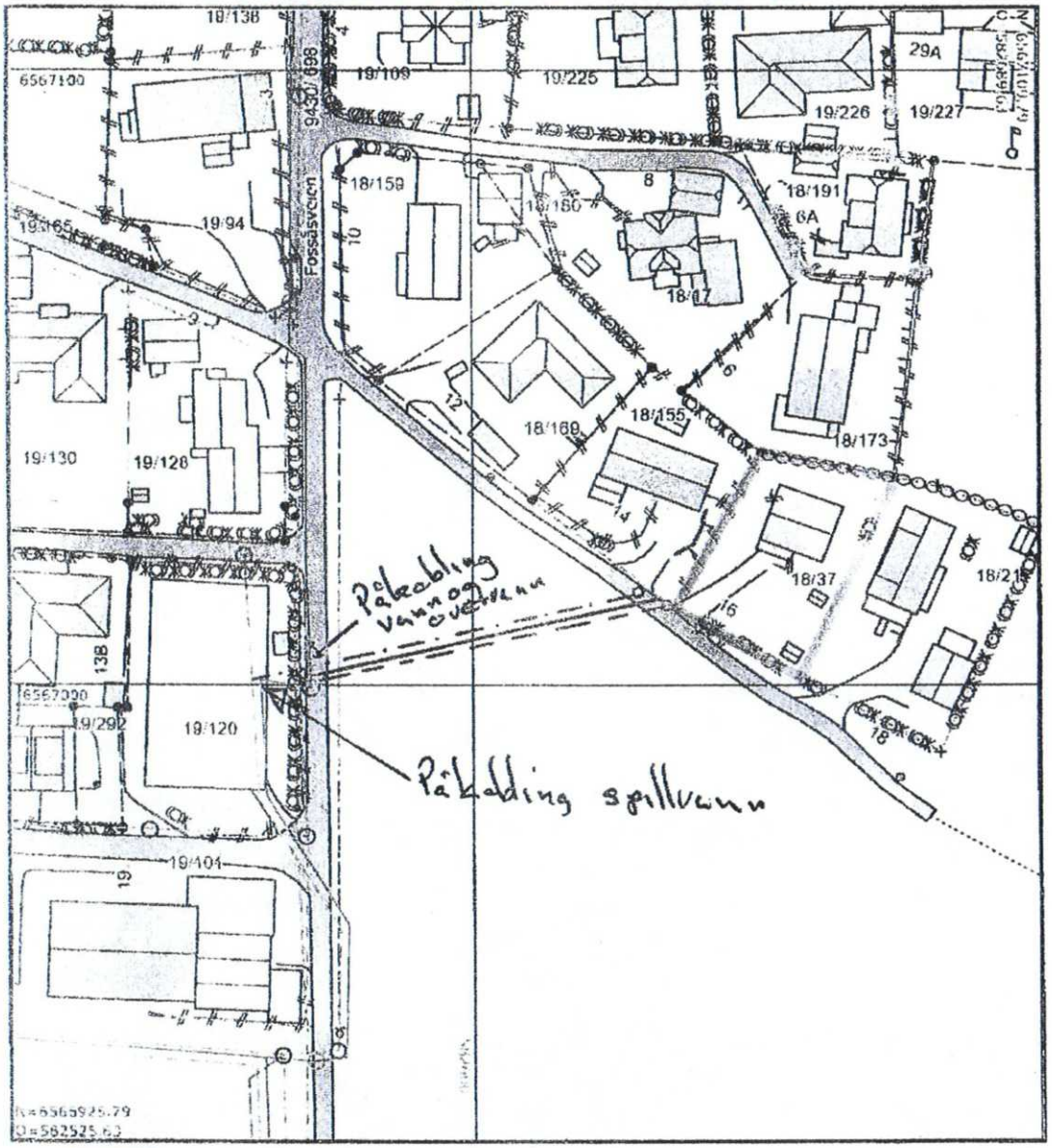
Nøtterøy ...../..... 20.....
.....
Navn:
.....
Fødsels- og personnr.:
Grunneier gnr..... bnr.....

Nøtterøy ...../..... 20.....
.....
Navn:
.....
Fødsels- og personnr.:
Grunneier gnr..... bnr.....

Utskrift - Situasjonskart

Side 1 av 1

FORENKLET SITUASJONSKART



©NØTTERØY KOMMUNE

Adresse: Fossåsveien 16, 3132 HUSØYSUND

Dato: 2/12-2016

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 18/37/0/0

UTM32 Euref89

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning, tilen Vestfold Vann
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Målestokk 1:1000

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Graf Stenberg 13250151
Vår referanse: 3809959/26911380
Bestilling: C3 2025-08-18 (5) 143

Dato
18.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3857	91	18.8.1970	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3911 FÆRDER	18	37	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/3857/91
Attesteringstidspunkt 2025-08-18 12:58

Ttpl. kr. 10.- 18/8-70,
3 sirkuns.

Dagbok nr. 3857 18 AUG. 1970
Tønsberg sorenskriverembete

ERKLÆRING.

Herr Knut Knutsen , gnr. 18 bnr. 37 Nr erklærer herved at herr
18/155
Reidar Akerholdt har fått tillatelse til å koble på herr Knutsens
vann og kloakkledning.

Tønsberg, 2. juli 1970.

Knut Knudsen.

Fossåsveien 16

Nabolaget Føynland - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Føynland skole (1-7 kl.) 247 elever, 17 klasser	3 min 0.3 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 42 klasser	6 min 3.6 km
Borgheim ungdomsskole	6 min
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 23 klasser	10 min 5.4 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	6 min 3.6 km
Færder videregående skole 750 elever	9 min 4.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Føynland skole Linje 113A, N113	4 min 0.4 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	12 min 6 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min

BARNEHAGER

Tillas naturbarnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km
Føynland barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Husøy Maritime Fus barnehage (1-5 ... 56 barn	20 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Spar Føynland	5 min
Coop Extra Nøtterøy	5 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 2025

VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	7 min
Apotek 1 Teie torg	6 min
Nøtterøy Vinmonopol	7 min

SPORT

Føynland skole - ballbinge	4 min
Husøy Skole	17 min
ENERGY Fitness Borgheim	5 min
EVO Nøtterøy	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

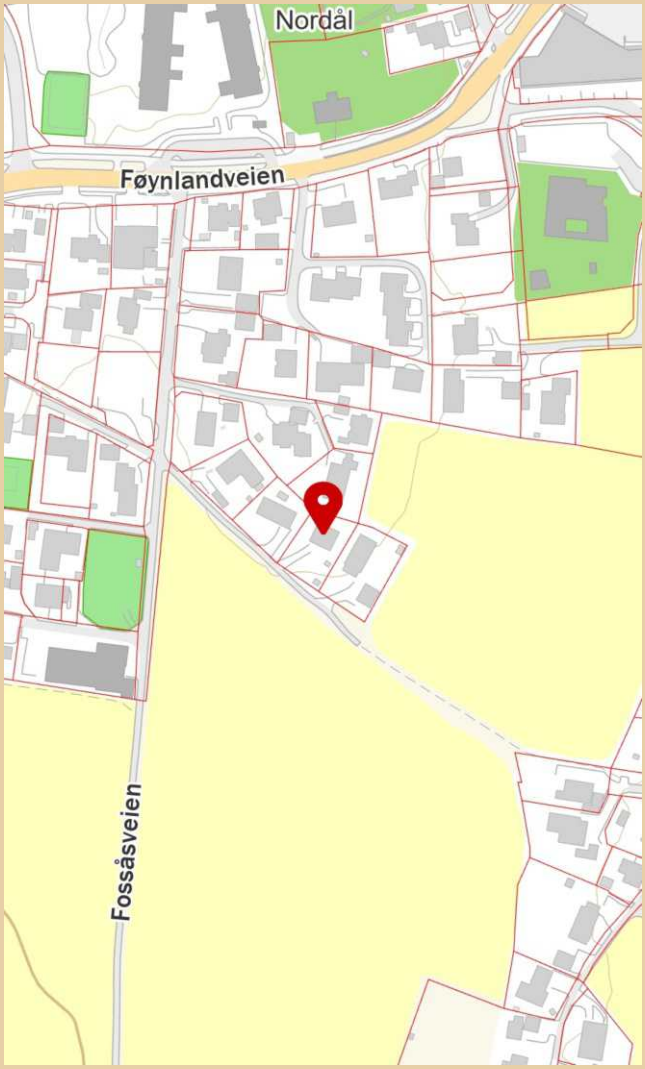
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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:
Fossåsveien 16, 3132 Husøysund
Gnr. 18, Bnr. 37, Færder kommune.

Oppdragsnummer:
13250151

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Siri Graf Stenberg

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

E-post: siri.graf.stenberg@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.
