PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

PARKVEIEN 7

Vedlegg

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Energiattest

Kart - Del av Rv 308 309 Teie

Kart - Utsnitt av kommuneplanens arealdel

Reguleringsbestemmelser i tiknytning til "Del av rv.."

Enebolig og uthus, tegninger 1990

Fasadeendring 1974, tegning

Svømmebasseng, tegning

Servitutt, tgl. 27/12-1958 - Grunnavståelseserklæring

Servitutt, tgl. 6/5-2003 - Overenskomst for nye avløpsledninger

Meglers verdivurdering

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13260027

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hanna Rosander-Vetvik	Ole Rosander-Vetvik

Gateadresse
Parkveien 7

Poststed	Postnr
NØTTERØY	3120

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB/Fremtind

Polise/avtalenr.: 33606262

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 13260027

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En episode med noe fukt fra himling under bad. Vurdert av takstmann fra forsikringsselskapet som ikke fant tegn til fukt, men at avløpsrør fra badekar lå feil i sluk, oppunder kanten. Trolig utetthet ved mansjett tilsluttet sluk, viktig at røret ligger ned i sluket. Ingen tegn til fukt siden. Slukmansjett og skjøte-ring bør utbedres.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet dusjarmatur og montert badekar

Arbeid utført av: Rørleggergutta

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: SD rør AS: -Byttet stoppekran, montert tilbakelagsventil, lagt rør til basseng Smartrør AS: - lagt nytt rør til i kjeller til utekran og koblet til bassengrør '25 Rørleggergutta: - Byttet varmtvannsbereder '24 - montert vanntilførsel til kaffemaskin '25 Olaf B. Terjesen AS: - Montert reduksjonsfaktor og akkumulasjonstank '26

Arbeid utført av: Flere, se under

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt i kjellergulv og grunnmur mot vest. Ingen fukt etter montering av avfukteranlegg ved Fuktstopper AS i '24

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe fukt rundt utluftingsrør fra kloakk over tak. Tettet av Roger Svendsrud AS, samtidig som montering av flere nye takrenner, justering av takrenne mot øst, montering av snøfangere og mønestein

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

Beskrivelse: Pipeløp syd er rehabilitert i '24 av Dag Arne Nilsen AS. Pipeløp nord har ingen ildsteder tilkoblet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gamle setningsskader på grunnmur mot nord/nordøst. Skjevheter utbedret ved at hushjørnet er jekket opp av Lofthus LiftJig AS i '25. Sprekk i grunnmur mot nordøstlige hushjørnet tettet av Dag Arne Nilsen AS i '25

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: Utbedringer og monteringer utført av PEC elektro as, PET installasjon as, Per Johansen AS

Arbeid utført av: Flere, se under

Document reference: 13260027

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

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, kun av faglært
Beskrivelse	Tettet rundt utluftingsrør, montert og justert takrenner, montert snøfangere og mønestein, byttet knuste takstein i '25
Arbeid utført av	Roger Svensrud 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

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: 13260027

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: 13260027

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanna Rosander Vetvik	531ffd59848565eb679b8 7fd318480812cc3713e	26.02.2026 21:09:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Rosander Vetvik	cca4640a260263fc7d73b 4fe7b8dfbc7236d09d6	26.02.2026 21:05:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13260027

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

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Parkveien 7, 3120 NØTTERØY

FÆRDER kommune

gnr. 1, bnr. 161

Sum areal alle bygg: BRA: 374 m² BRA-i: 291 m²



Befaringsdato: 18.02.2026 **Rapportdato:** 28.02.2026 **Oppdragsnr.:** 19072-2651 **Referansenummer:** PS3064

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Fusdahl Rossavik

Vestfold Takst og Byggvurdering

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.

Vestfold Takst og Byggvurdering



Rapportansvarlig

Jan-Erik Fusdahl Rossavik

Uavhengig Takstingeniør

jan-erik@byggvurdering.no

930 09 950

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er bygget rundt 1921 og veranda er ombygget til boligdel rund 2011. Badet er renovert i 2016 og det er gjort enkelte oppgraderinger fra tidligere eier. Nåværende eier har utført en del arbeider på el-anlegget, utført utvendige vedlikehold, enkelte uskiftninger og innvendige overflatebehandlinger. Det er rehabilitert en pipe, montert ny kakkelovn og skiftet bereder og en ytterdør. Det er også utført mindre arbeider på vvs-anlegget. Det henvises til beskrivelser for detaljer. Frittliggende tilleggsbygg er kun en enkel beskrivelse og er ikke vurdert i denne rapporten. Basseng etablert i 2025 ligger dekket under snø og er ikke vurdert.

Vurdering av boligen er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Som det fremkommer i rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det må påregnes flere oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand.

Bygningsdeler blir over tid slitt, forringet og det vil alltid være behov for vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger. Det bør ellers bemerkes følgende: Svekkelser og skader kan fremkomme etter befaringen og blir mer synlig på overtagelsen. Bygningsdeler svekkes over tid og kan ha skjulte skader medregnet skadedyr. Selv om dette er forhold som ikke kan avdekkes på en befaring, kan det ligge skader inne i konstruksjonene. Boliger kan ha asbestmaterialer og isopor isolasjon, selv om dette ikke er synlig. Eventuelle sentralstøvsugere, markiser og screens blir ikke vurdert.

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

Enebolig - Byggeår: 1921

UTVENDIG

Gå til side

Taktekkingen er av glassert tegltakstein. Det er papptekking ved inngang mot nord. Det ble i 2024 utført en lokal utbedring ved luftehatt grunnet mindre drypplekkasje. Det er også skiftet ødelagt takstein og montert mønekryssteiner. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Noe begrenset kontrollmulighet grunnet snø.

Veggene har reisverksplank og noe bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Ifølge tidligere tilstandsrapport er kledningen av eldre årgang og mindre er fra 2004 og 2011.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. I 2025 ble det fjernet kott på to rom og etablert ny bæring. Arbeidene er utført av firma. Adkomst til loft via nedfellbar stige i gangen. Det er mye lagrede gjenstander på loftet, noe som gir begrenset kontrollmulighet.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, malt duk og trepanel. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

VÅTROM

Gå til side

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ifølge tidligere tilstandsrapport er det fremvist faktura og enkelte bilder. Det er i 2024 satt inn badekar og skiftet armatur.
Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og badekar. Innebygget sisterne er en lukket konstruksjon hvor oppbygningen ikke er mulig å se. Utvendig kasse kontrolleres ved brukt av fuktindikator. Selv og det ikke er noen indikasjon på skader er dette er risikokonstruksjon for skjulte feil og skader.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Enkelt vaskerom som er etablert 2004 ifølge tidligere salgsoppgave. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredningen servant.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. I 2024 ble servant, armatur og to høyskap skiftet ut. Samtidig ble kjølehjørnet fjernet og benkeplaten vedlikeholdt. Øvrig innredning er fra 1999, mens stekeovn og platetopp er fra ca. 2020. Mindre merker og sår betegnes som normal bruksslitasje. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrommet er av eldre årgang. Rommet inneholder nyere wc og eldre servant. Det er lufteluke vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Det er i 2024 utført en del tiltak, etablert flere kurser, lamper og utført forbedringer. El-anlegget på badet er fra 2016 ellers er det noe som er av eldre årgang. Sikringsskapet er plassert entreen og undersentral er plassert i 2. etasjen.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunn er ukjent / ikke dokumentert. Det bør her gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende grunnforhold/byggegrunn. Bygningen har betonggrunnmur. Det er støpt gulv i kjeller og støpt trapp ved utvendig inngang. Etter jekking av bjelkelaget er det utført en enkel utvendig lokal utbedring.

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Beskrivelse av eiendommen

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

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen/leiligheten.

Punktet kan omfatte balkonger, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses boligen og leiligheter og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidspunktet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Det foreligger ingen originale byggetegninger, kun for fasadeendring i 1974. Det foreligger plantegninger datert i 1990, men disse er ikke stemplet. Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innhentede plantegninger. Enkelte rom er bruksendret (endret status fra S-rom til P-rom) uten at dette er byggemeldt/omsøkt (gjelder blant annet. toalettrom i 1. etasje og vaskerom i 2. etasje) , to kott og omgjort terrasse til boligdel. Trappen i 2 etasjen er noe ombygget og bod er omgjort til wc.

Det er viktig å presisere at bruksendring av fra sekundær areal og terrasse til boligdel er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring.

Uthus

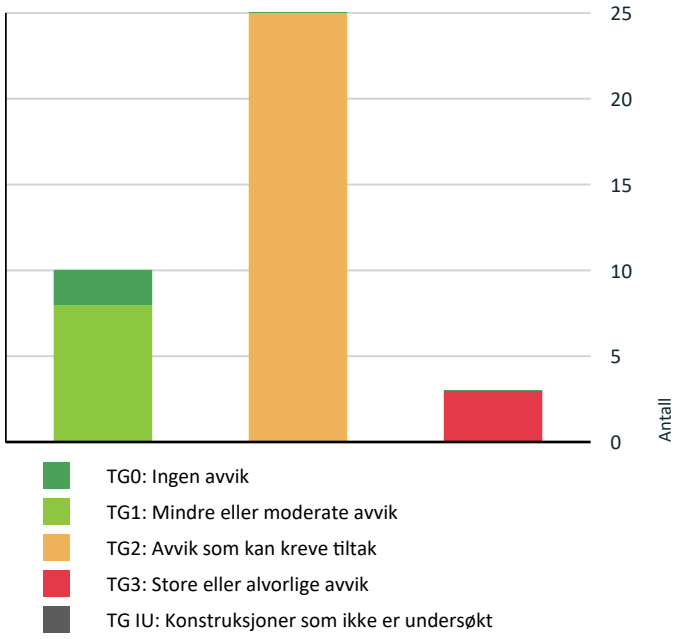
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger plantegninger av 1. etasje hvor det er innredet garasje, redskapsbod, vedskjul og trapp til loftsetasje. Tegninger stemmer ikke med dagens bruk og det er usikkert hva som er søkt om og godkjent av kommunen.

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

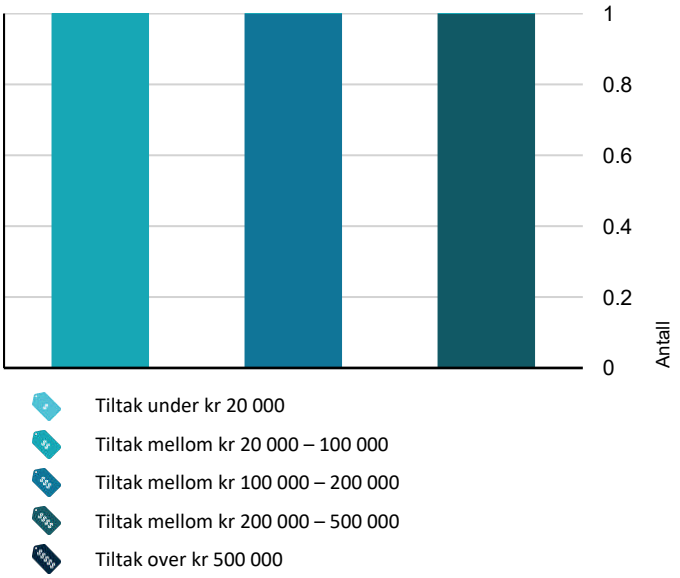
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Ved fraflytting vil det ofte fremkommer misfarginger, skader og mer synlig slitasje.

Kostnadsestimat er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og det må innhentes pris på arbeidene. Bygningsdeler som er angitt med TG 3 er vurdert som et strakstiltak. Her kan det blir følgesskader hvis dette ikke utføres innen kort tid. Kostnader kan da øke i vesentlig grad.

Ved vurdering av bad og spesielt sluk og fallforhold kan det være begrensinger for kontrollmulighet. Dette grunnet installasjoner, plasseringer samt sluk som ofte er grodd. Ved utført egeninnsats må det forventet kortere levetid på bygningsdeler.

Det må presiseres at vurderingen er basert på befaringstidspunktet. Boliger og leiligheter er i bruk etter befaringen som fører til mer slitasje og svekkelser.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Kjellervinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Rom Under Terreng**	Gå til side
!	**Innvendig > Krypkjeller**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1921

Kommentar
Med kilde fra eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

2011	Tilbygg	Tilbygget/ombygget tidligere veranda i 2022 ifølge tidligere salgsoppgave.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av glassert tegltakstein. Det er papptekking ved inngang mot nord. Det ble i 2024 utført en lokal utbedring ved luftehatt grunnet mindre drypplekkasje. Det er også skiftet ødelagt takstein og montert mønekryssteiner. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Noe begrenset kontrollmulighet grunnet snø.

Årstall: 1978 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Taktekking/undertak med oppbrukt over halvparten av forventet levetid har normalt begynnende svekkelser, utettheter i overganger, svake skjøter i brudd i taktekkingsmateriale. Det er svake løsninger ved pipebeslag.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør vurderes utskiftning av taktekking og undertak, da mye av forventet levetid er passert og det er økt risiko for utettheter, svekkelser og skader i materialene.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle lekkasjer eller ytterligere forringelse.







TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er fra 1978 og mindre er fra 2011. Noe takrenner og dårlig blekk er skiftet i 2024.

Årstall: 1978 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er på eldre renner, snedløp og beslag registrert enkelte svake skjøter og overganger. Renner, nedløp og beslag av denne årgang er svekket som fører til lekkasjer og i noen tilfeller følgesskader på andre konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av svake skjøter og overganger, samt vurdere behovet for utskiftning eller utbedring av renner, nedløp og beslag. Dette gjelder ikke de delene som er skiftet.

Normalt vedlikehold og enkelte utskiftninger må påregnes, da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.







TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har reisverksplank og noe bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Ifølge tidligere tilstandsrapport er kledningen av eldre årgang og mindre er fra 2004 og 2011.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kjellerlemmen er ikke tett og har også noe råte. En del kledning flasser som har sammenheng med tidligere bruk av linolje.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kjellerlemmen bør tettes og råteskadet materiale bør skiftes ut for å hindre videre råte- og fuktskader, samt for å sikre konstruksjonens levetid og funksjon. Det bør tettes ved kjellerlemmen. En del kledning har behov for vedlikehold og spredte råteskader bør skiftes.

Manglende utbedring kan føre til økt skadeomfang og høyere utbedringskostnader over tid.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. I 2025 ble det fjernet kott på to rom og etablert ny bæring. Arbeidene er utført av firma. Adkomst til loft via nedfellbar stige i gangen. Det er mye lagrede gjenstander på loftet, noe som gir begrenset kontrollmulighet. Det er etter befaringen skiftet og isolert luftrør på loftet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fukt/mindre vann ved lufterør. Dette kommer av kondens og utett rør. Utett rør skal skiftes og rørene skal isoleres før overtagelsen. Basert på alder og type konstruksjon er takkonstruksjonen å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader. Skader kan ligge inne i lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avdekke eventuelle skjulte skader, da det er risiko for ytterligere fukt- og råteskader i lukkede konstruksjoner.

Begrenset kontrollmulighet på grunn av lagrede gjenstander kan medføre at skader ikke oppdages i tide, noe som øker risikoen for omfattende reparasjonsbehov.





TG 2 Vinduer

Boligen har en blanding av isolerglassvinduer og koblede vinduer. Eldre vinduer, fra rundt 2000 og 2011.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noen vinduer er også trege ikke helt funksjonelle. Som følge av alder og værpåvirkninger reduseres levetiden og svekkelser som trekk, fare for lekkasjer, punkteringer og råteskader oppstår.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av slitte karmer og sprekker i trevirket for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader og varmetap. Enkelte vinduer bør justeres for å sikre funksjonalitet.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til økt vedlikeholdsbehov, forkortet levetid for vinduene, samt økt risiko for trekk, lekkasjer og råteskader.







TG 3 Kjellervinduer

Enkle kjellervinduer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

Generelt er vinduer lite funksjonelle og har høy slitasje. Enkelte glass har sprekker og råteskader.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer med råteskader og høy slitasje og råte bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig funksjon, tetthet og energieffektivitet.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for ytterligere fuktskader, varmetap og redusert sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 1 Enkelte vinduer

Denne vurderingen gjelder enkelte nylig restaurerte vinduer samt nytt plassbygget vindu i stuen.

TG 1 Nyere dør

Inngangsdør på nordsiden.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører

Terrassedør er fra rundt 2000 og ingangsdør mot syd er eldre.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Som følge av alder og værpåvirkninger reduseres levetiden og svekkelser som trekk, skjevheter fare for lekkasjer, punkteringer og råteskader oppstår.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å forhindre ytterligere forringelse.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for trekk, skjevheter, lekkasjer og råteskader, noe som kan redusere dørens funksjon og levetid.



TG 2 Utvendige trapper

To utvendige tretrapper og en støpt trapp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Treverket slitt og noe råte er registrert. Råteskader skal skiftes før salg. Noe skifer på støpt trapp har bom. Stolper er satt rett ned på trappen som fører til råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skifer med bom på støpt trapp bør utbedres for å unngå at fliser løsner og skaper snublefare. Trapper har behov for vedlikehold.

Stolper bør monteres på en måte som hindrer vannoppsug og råte, for å forlenge trappens levetid og redusere vedlikeholdsbehov. Vedlikehold må utføres slik at konstruksjonene ikke forringes.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, malt duk og trepanel. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

En del av overflatene er noe slitte og preges av alder. Det er bom og sprekk i flis. Noen sprekker kom på brannmur etter at huset ble jekket opp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Bom og sprekker i fliser og brannmur bør utbedres for å hindre at fliser og puss løsner eller sprekker ytterligere, da dette kan medføre økt risiko skader og redusert levetid på overflatene.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bjelkelaget på nordøstre hjørnet er jekket opp ca 8,5 cm i 2024 ifølge eier. Leica krysslaser utført målinger som er plassert på tilfeldige valgte steder. Møbleringer hindrer fullstendige målinger av etasjene.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist/opplyst om aktivitet fra skadedyr i trebjelkelag.

Dette gjelder begge plan og mest belastet er 2. etasjen med opp mot 60 mm. Flere bjelker i kjeller er svekket grunnet skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
• Bjelker i stubbeloftsgulvet må kontrolleres nærmere.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skader etter treskadeinsekter, samt vurdere nødvendige tiltak for utbedring av skjevheter og høydeforskjeller i gulv. Noen bjelker i kjeller bør vurderes forsterkes eller skiftes.

Kostnadsestimatet gjelder oppretting av de mest belastede svankene/skjevhetene, og omfatter ikke fullstendig avretting med utskiftning og nye gulv.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre skader på konstruksjonen, redusert bokomfort og mulig forverring av eksisterende skjevheter. Skader fra treskadeinsekter kan medføre svekkelse av bærende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en mursteinspipe som er rehabilitert i 2024 etter pålagt fyringsforbud. Sotluken er plassert i kjelleren. I 2024 er det etablert en plassbygget kakkelovn, hvor det er benyttet eldre, antikke fliser. Det er rehabilitert eldre ovn under trapp.

Vurderingen er basert på utført rehabilitering og at det ifølge selger foreligger ferdigattest.

Den nordre pipen er ikke i bruk og kan ikke benyttes.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er av nåværende eier montert fuktstyrt avtrekk i kjeller og utført forebyggende tiltak vedrørende skadedyr. Mye lagrede ting begrenser muligheten for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det egen del spor etter treskadeinsekter. Dette er i følge selger vurdert av firma og det skal ikke være pågående aktivitet. Det er her viktig at avtrekksystemet brukes og fungerer tilfredsstillende .

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll for å overvåke eventuell utvikling av fukt og treskadeinsekter i kjelleren.

Det er viktig å sikre at avtrekkssystemet fungerer som forutsatt og benyttes regelmessig for å redusere risikoen for fuktskader og videre angrep av treskadeinsekter.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for mugg, råte og ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst under tidligere veranda. En del lagrede ting og da begrenset kontrollmulighet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe begrenset kontrollmulighet grunnet lagrede tid. Noe saltutslag er registrert. Krypkjeller vil altid være en risikokonstruksjon for skulte skader. Det kan ligge skader inne i lukkede konstruksjoner og det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av krypkjelleren for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt på grunn av begrenset kontrollmulighet og registrert saltutslag.

Krypkjellere er risikokonstruksjoner, og skjulte skader kan føre til fuktproblemer, råte eller sopp, noe som kan redusere byggets levetid og medføre kostbare utbedringer dersom det ikke avdekkes og utbedres i tide.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper er fra byggeåret. Det er i 2024 fjernet overheng i trappeløpet og montert nytt rekkverk i 2. etasjen. Forhold vedrørende rekkverk er kommentert under HMS.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkel smal og bratt trapp til kjeller med lav fri høyde. Trappene er slitte og mest belastet er trapp til kjeller og trapp mot nord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre eller sikre trappene, spesielt trappen til kjeller og trapp mot nord, for å redusere risikoen for fall og personskader som følge av bratthet, slitasje og lav fri høyde.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av eldre årgang og enkelte er noe nyere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skjevheter og flere dører er slitte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres justering og eventuelt utskifting av skjeve og slitte dører for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Konsekvensen av manglende tiltak er at dørene kan bli vanskeligere å bruke, og slitasjen vil kunne forverres over tid.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ifølge tidligere tilstandsrapport er det fremvist faktura og enkelte bilder. Det er i 2024 satt inn badekar og skiftet armatur.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er spor etter tidligere festeanordninger som er tettet med silicon.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må sørges for at uegnede materialer skiftes ut eller overflatebehandles slik at fukt i konstruksjonene unngås.

Spor etter tidligere festeanordninger som er tettet med silikon bør kontrolleres og eventuelt utbedres, da utilstrekkelig tetting kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Ved kontroll på tilfeldige valgte fliser ble det ikke registrert bom.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det er greit fall rundt sluket men gulvet ellers er tilnærmet flatt.

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

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre tilfredsstillende avrenning.

Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner og kan medføre glatte overflater.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er kontrollert etasjen under baderomsgulvet uten tegn til lekkasje som indikerer at membran på befaringen har tiltenkt funksjon. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig da tette sluk kan føre til at vann ledes ut av badet som kan føre til skader.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Informasjon fra selgers egenerklæring:

Det har vært en episode med noe fukt fra himlingen under badet. Dette ble vurdert av takstmann fra forsikringsselskapet, som ikke fant tegn til fukt, men konstaterte at avløpsrøret fra badekaret lå feil i sluket, oppunder kanten. Det antas at det kan være utetthet ved mansjetten tilsluttet sluket, og det er viktig at røret ligger korrekt ned i sluket. Det har ikke vært tegn til fukt siden denne hendelsen. Slukmansjett og skjøtering bør utbedres.

Eier oppdager etter befaringen vann i tak på kjøkkenet. Ulrik Eriksen fra murerfirmaet Eriksen & Welmer har etter takstmannens befaring strammet skruene på klemringen. Utførende bemerker at dersom dette ikke er tilstrekkelig, må eventuelt andre tiltak vurderes. For mer detaljer henvises det her til eiers dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sluk for å unngå fremtidige problemer. Basert på opplysninger om hendelser bør man påregnes tiltak vedrørende membran og sluk. Manglende utbedring kan medføre økt fare for fuktinntrengning og skader på underliggende bygningsdeler.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og badekar. Innebygget sisterne er en lukket konstruksjon hvor oppbygningen ikke er mulig å se. Utvendig kasse kontrolleres ved brukt av fuktindikator. Selv og det ikke er noen indikasjon på skader er dette er risikokonstruksjon for skjulte feil og skader.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

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

Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.



ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På vegg ved trappen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





ETASJE 2 > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Enkelt vaskerom som er etablert 2004 ifølge tidligere salgsoppgave. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredningen servant.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 3 settes i hovedsak som følge, utett overgang mellom gulv og vegg, uegnede materialer, manglende membran og noe motfall på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, materialvalg og fallforhold.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannskader, fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjonalitet for rommet.

Kostnadsestimat for utbedring er basert på dagens oppbygning observert ved befaring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE 2 > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På vegg ved trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. I 2024 ble servant, armatur og to høyskap skiftet ut. Samtidig ble kjølehjørnet fjernet og benkeplaten vedlikeholdt. Øvrig innredning er fra 1999, mens stekeovn og platetopp er fra ca. 2020. Mindre merker og sår betegnes som normal bruksslitasje.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ventilatoren har begrenset funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilatoren bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig avtrekk fra kjøkkenet.

Begrenset funksjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader eller luktproblemer.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er av eldre årgang. Rommet inneholder nyere wc og eldre servant. Det er lufteluke vegg.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er påvist andre avvik:

Overflater er slitte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren, for å sikre god ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

Slitte overflater bør vurderes utbedret for å opprettholde god hygiene og estetikk, samt for å forhindre ytterligere forringelse av materialene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber av eldre årgang og noe er fra 1999.

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

Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til vannrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller svekkelser, da rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være plutselige lekkasjer og behov for omfattende reparasjoner.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast av eldre årgang. Mindre er fra rundt 1999.

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

Avløpsrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

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

Det anbefales å være oppmerksom på at avløpsrørene har passert halvparten av forventet levetid, noe som øker risikoen for svekkelser som groing, svake skjøter og i verste fall brudd.

Dette kan medføre lekkasjer og behov for utskiftninger, som igjen kan føre til omfattende og kostbare vannskader dersom tiltak ikke iverksettes ved tegn til problemer.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsforholdene bør vurderes av fagperson.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og ubehag for beboere.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er i 2025/2026 montert trykkreduksjonsventil og tilbakeslagsventil, samt skiftet stoppekran. Vurderingen omfatter derfor kun de nye installasjonene.



TG 2 Varmesentral

Det er installert vegghengt luft-luft varmepumpe.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør gjennomføres service på varmepumpen for å sikre effektiv drift og for å redusere risikoen for driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Manglende service kan føre til redusert levetid og dårligere ytelse.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Dette er en smart bereder som er skiftet i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Det er i 2024 utført en del tiltak, etablert flere kurser, lamper og utført forbedringer. El-anlegget på badet er fra 2016 ellers er det noe som er av eldre årgang. Sikringsskapet er plassert entreen og undersentral er plassert i 2. etasjen.

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.
   Som bemerket i beskrivelsen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Arbeider utført av nåværende eier er utført av firma.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger dokumentasjon på arbeider utført i 2020, 2021, 2024 og 2025. Dokumentasjon ligger på boligmappa. Resterende dokumentasjon mangler. Manglende samsvarserklæring fører til usikkerhet vedrørende el-anlegget og ingen dokumentasjon på faglig utførelse. Anlegget bør da kontrolleres av en fagmann for avklaring vedrørende tilstand og nødvendige påkostninger. Det bør påpekes at forholdene bør avklares før kjøp.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Selv om det ikke er registrert noen vesentlige avvik, eller opplyst om feil, vil det allikevel anbefales en kontroll for å få avklart anleggets tilstand. Dette også på bakgrunn av manglende dokumentasjon.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent / ikke dokumentert. Det bør her gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende grunnforhold/byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1921. Det har tidligere vært mindre innsig. Dette er stoppet etter at det ble montert avtrekkssystem.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering av denne alder er svekket og har oppbrukt forventet levetid. Det kan plutselig oppstå ytterligere svekkelser og innsig av vann.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør vurderes å skifte ut dreneringen og etablere utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for innsig av vann og fuktskader i kjeller/underetasje.

Det er viktig at avtrekkssystemet fungerer optimalt for å begrense fuktbelastningen, men dette erstatter ikke behovet for tilfredsstillende drenering og fuktsikring.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning, skader på bygningskonstruksjoner og dårligere inneklima.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er støpt gulv i kjeller og støpt trapp ved utvendig inngang. Etter jekking av bjelkelaget er det utført en enkel utvendig lokal utbedring.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er ellers noe avskallinger.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser og skråriss i grunnmuren bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å vurdere omfang og nødvendige tiltak.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere setningsskader og svekkelse av bygningens stabilitet, samt økte utbedringskostnader over tid.



Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Det er ikke vurdert opparbeidelser på tomten. Dette medregnet gjerder og steinsatt arealer. En del snø på befaringen gjør at det er vanskelig å uttale seg om terregnforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å vurdere behov for eventuelle terrengjusteringer.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur kan føre til vannansamlinger, noe som øker risikoen for fuktskader på grunnmur og underliggende konstruksjoner.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og fra 2003. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger, og eier er selv ansvarlig for disse frem til tilkoblingspunktet. Kommunen opplyser at det går kommunale ledninger over eiendommen. Det er ikke opplyst om det finnes en septiktank på eiendommen, og eier har ingen kjennskap til dette.

Ifølge tidligere salgsoppgave er vann- og avløpsledninger skiftet i 2003. Det er viktig å presisere at utvendige vann- og avløpsledninger er skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres uten oppgraving. Vurderinger er derfor gjort på bakgrunn av alder. Ifølge selger er det ikke problemer med lukt, tette avløp eller dårlig vanntrykk.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen/leiligheten.

Punktet kan omfatte balkonger, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses boligen og leiligheter og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Vurder sikring mot ras på eiendommen.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør etableres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å redusere risiko for fallulykker.

Åpninger i rekkverk bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko.

Det bør innhentes ytterligere informasjon om rasfare/skredrisiko, og eventuelle nødvendige sikringstiltak bør vurderes, for å redusere risiko for skade på personer og bygning.

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1921

Kommentar
Med kilde fra eiendomsverdi

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uthus med garasje er opprinnelig bygget rundt 1921. Ifølge tidligere eier er taket lagt om i 2004. Fundamentert med ringmur og delvis enkelt støpt dekke. Bygget er kledd med stående kledning. Taket er tekket med glasert stein. Et eldre bygg med behov for vesentlige oppgraderinger.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og andre tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

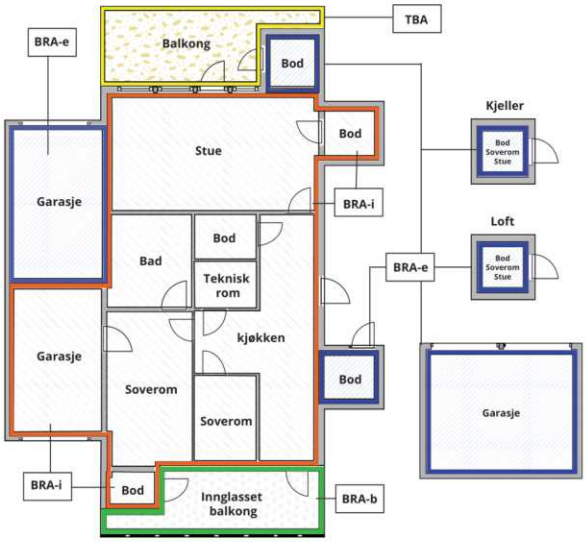
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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)
Kjeller	58			58		27	85
Etasje	107			107			107
Etasje 2	101			101			101
Loft	25			25		10	35
SUM	**291**					**37**	**328**
SUM BRA	**291**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Boder		
Etasje	Vindfang, hall m/trapp, spisestue, peisstue, kjøkken, trapperom, toalettrom		
Etasje 2	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kontor, vaskerom		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse. Loft er vanskelig å måle grunnet mye lagrede ting.

Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer. I de tilfellene boder BRA-e er angitt i sameier og brl er dette medregnet basert på opplysninger fra eier/selger. Det henvises her til selger/eier for dokumentasjon på bruksrett/eierskap før kjøp.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Det foreligger ingen originale byggetegninger, kun for fasadeendring i 1974. Det foreligger plantegninger datert i 1990, men disse er ikke stemplet. Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innhentede plantegninger. Enkelte rom er bruksendret (endret status fra S-rom til P-rom) uten at dette er byggemeldt/omsøkt (gjelder blant annet. toalettrom i 1. etasje og vaskerom i 2. etasje) , to kott og omgjort terrasse til boligdel. Trappen i 2 etasjen er noe ombygget og bod er omgjort til wc.

Det er viktig å presisere at bruksendring av fra sekundær areal og terrasse til boligdel er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført mindre utvendige arbeider, noe på el-anlegget, jekket opp deler av bjelkelaget, mindre arbeider opp vvs-anlegget, utført en del overflatebehandlinger og noe arbeider på kjøkken. Pipen er også rehabilitert og det er etablert kakkelovn. Det er etablert nytt stakittgjerde som ikke er vurdert. Det er også etabler utvendig basseng i 2025 men dette er ikke synlig eller vurdert.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		53		53	
Loft		30		30	
SUM		**83**			
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod, gang, utedo	
Loft		Uinnredet loft	

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger plantegninger av 1. etasje hvor det er innredet garasje, redskapsbod, vedskjul og trapp til loftsetasje. Tegninger stemmer ikke med dagens bruk og det er usikkert hva som er søkt om og godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	208	85
Uthus	0	83

Kommentar

Enebolig — P-rom er beregnet ut i fra dagens bruk og tar ikke hensyn til byggeforskriftenes krav, isolering, oppvarming eller hva som er godkjent av arealer hos kommunen.

Uthus

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Jan-Erik Fusdahl Rossavik og selger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	1	161		0	3361.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Parkveien 7

Hjemmelshaver
Rosander-Vetvik Hanna, Rosander-Vetvik Ole

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Tegninger	01.10.1990	Enkle plantegninger	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.11.2024	Rahabilitering av pipen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.02.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

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.

• 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/PS3064

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

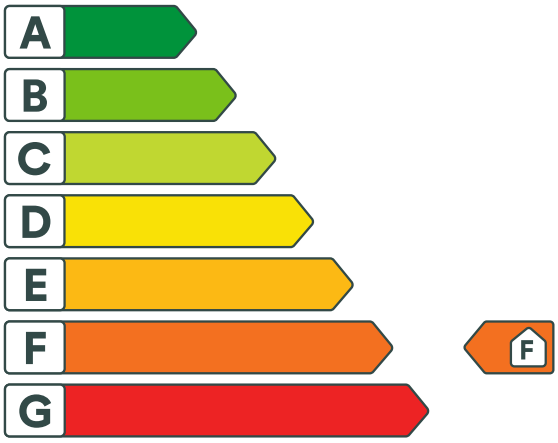
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Parkveien 7, 3120 NØTTERØY**	
Dato for energimerking **03.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265490**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12896069**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **161**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1921**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **293,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **208,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **321,45 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **318,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **71 754 kWh**



Parkveien 7, 3120 NØTTERØY

Detaljering

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

Parkveien 7, 3120 NØTTERØY

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: 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 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 25: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for 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

Spørsmål om energiattesten

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

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

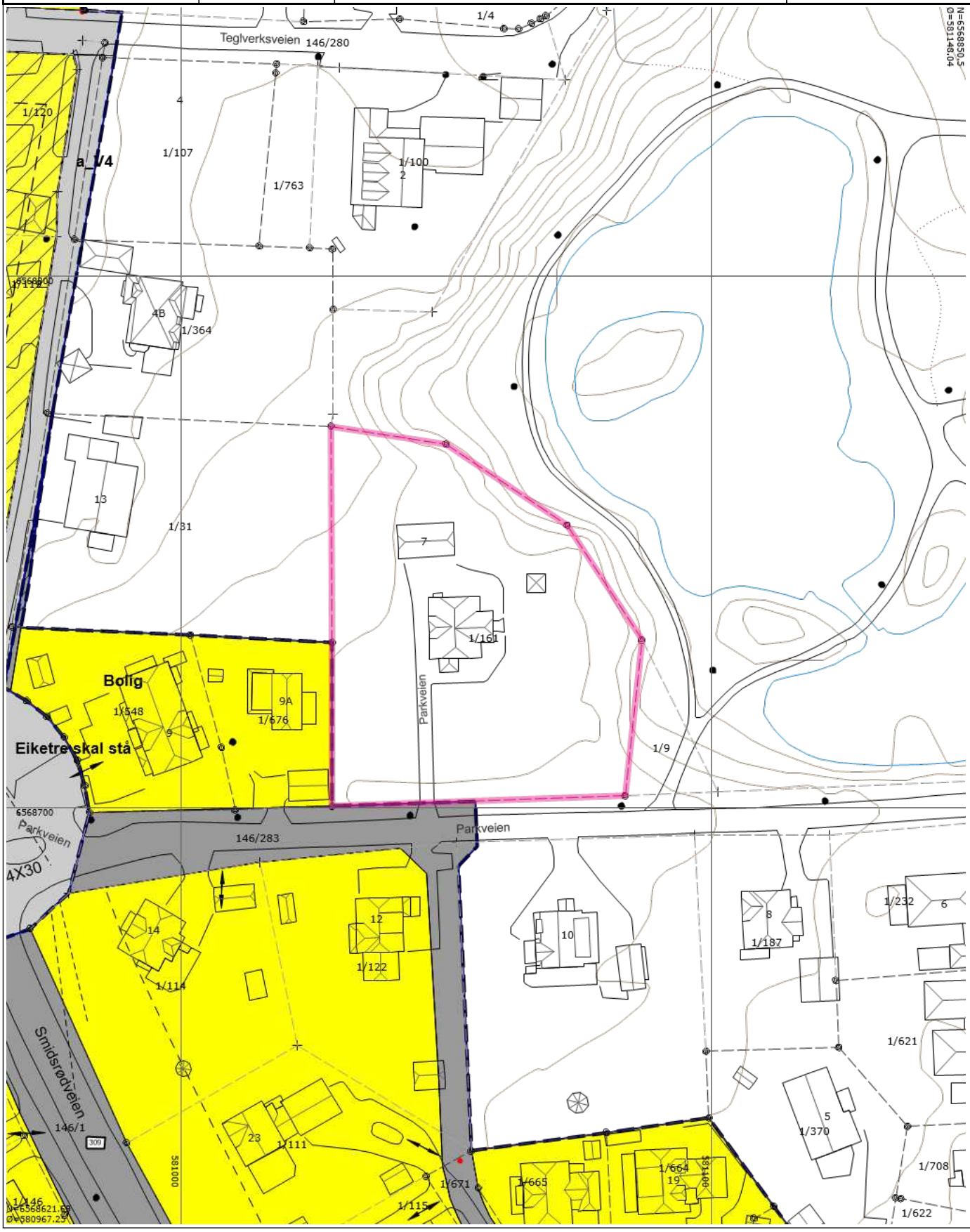
https://www.enova.no

Færder kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 161	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Parkveien 7 3120 NØTTERØY			
Annen info:	Del av Rv 308 309 ved Teie			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

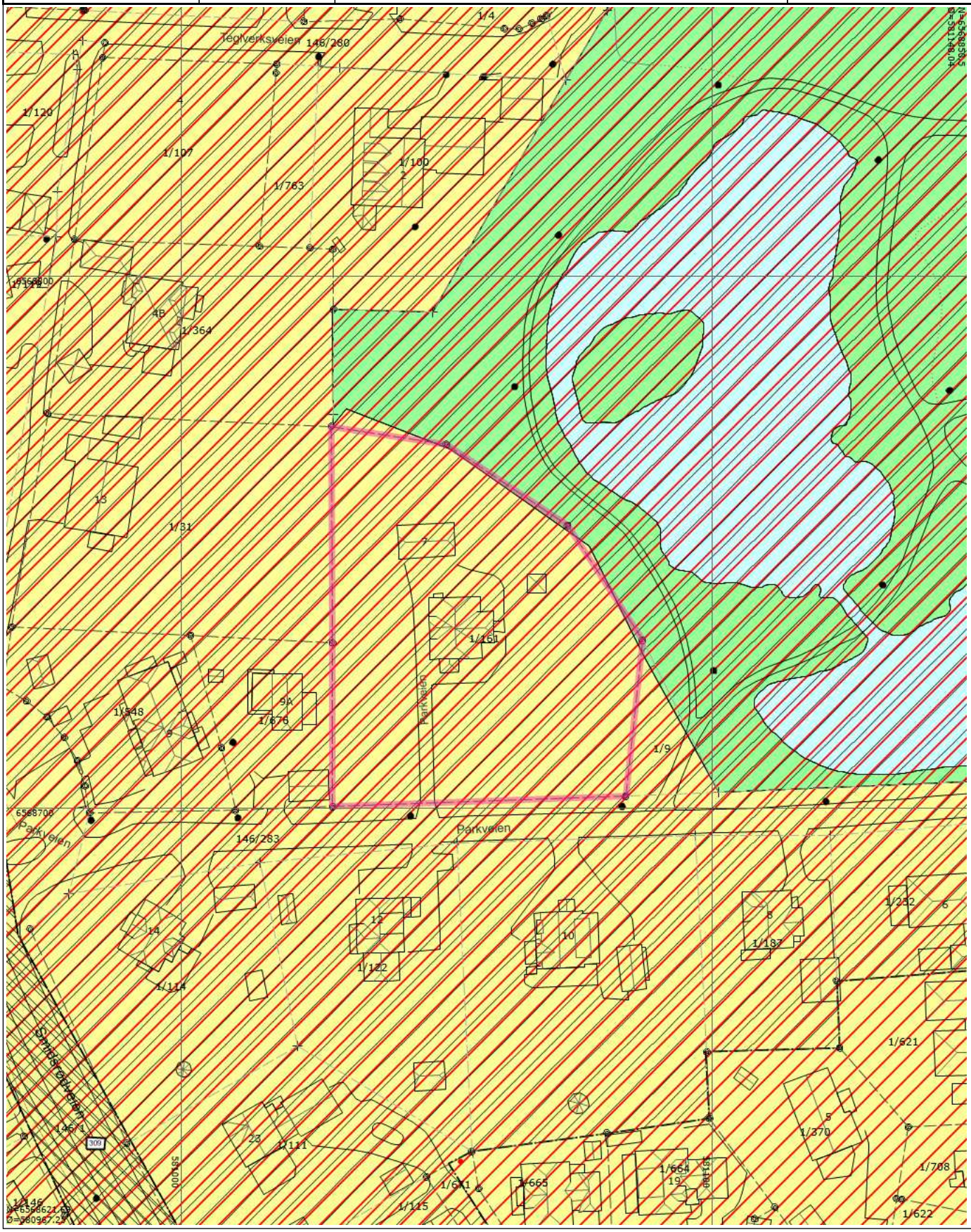
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant på bru
- Stitrapp
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Byggelinje
- Frisiktlinje
- Boligområde
- Offentlig trafikkområde
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse
- Veg
- Kjøreveg
- Innsjøkant
- Høydekurve

Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 161	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Parkveien 7 3120 NØTTERØY			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Annen sikring
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant på bru
- Stitrapp
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for sikringsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Innsjøkant
- Høydekurve

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til reguleringsplan for del av riksvei 308 og 309 - Nøtterøy kommune.

Vedtatt i Nøtterøy kommunestyre 20.10.1977.
Stadfestet av Fylkesmannen i Vestfold 27.7.1978.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Innenfor reguleringsområdet er arealene regulert til:

I Byggeområder.

II Trafikkområder.

III Friområder.

Byggeområder.

§ 2

1. Boligbebyggelse.

a. Frittliggende bolighus kan oppføres i to etasjer der slike er avmerket på planen.

b. For hver enkelt bolig skal det avsettes plass for en garasje eller carport foruten oppstillingsplass for minst en bil. Evt. frittliggende garasjer skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

c. Før oppførelse av ny bebyggelse i område A skal det utformes en detaljert bebyggelsesplan for hele området som viser avkjørsler, terrengbehandling og terrengnivåer, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplass, tørkestativer, søppelstativer etc.

2. Forretningsbebyggelse.

a. Før oppførelse av ny forretningsbebyggelse må det utarbeides en detaljert bebyggelsesplan med avgrensning fastsatt av bygningsrådet.

b. Hvis etasjehøyden blir over to etasjer, må bebyggelsesplanen nevnt under a. utformes som en detaljert reguleringsplan og stadfestes før oppførelse av ny bebyggelse kan finne sted.

Fellesbestemmelser.

§ 3

a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Nye bygninger skal søkes tilpasset den eksisterende bebyggelse på en harmonisk måte (takvinkel, materialer m.v.). Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

c. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

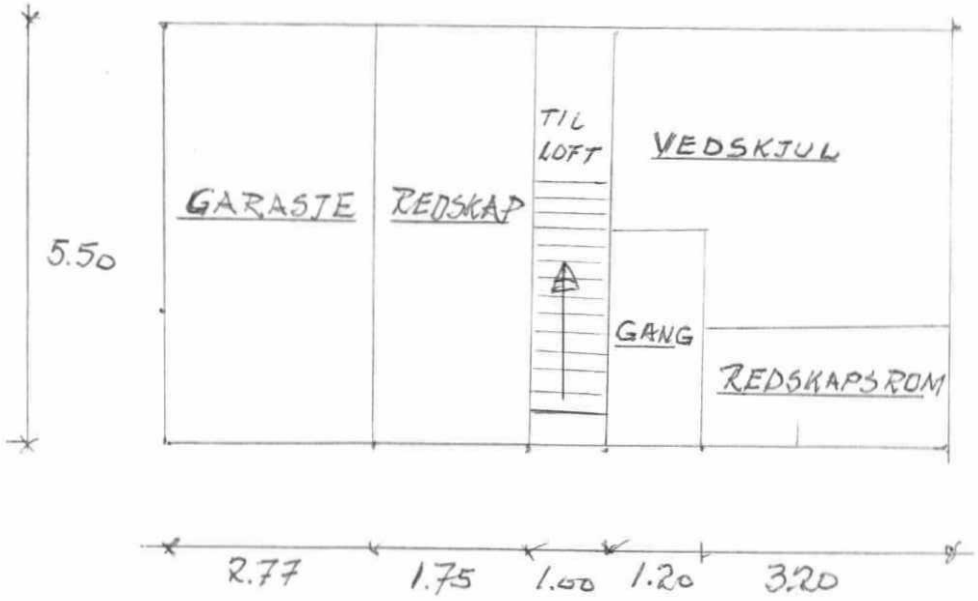
d. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

e. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

f. Stolper for telefon og strøm kan oppsettes, fortrinnsvis i tomtegrense.

g. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates innenfor rammen av bygningslovgivningen.

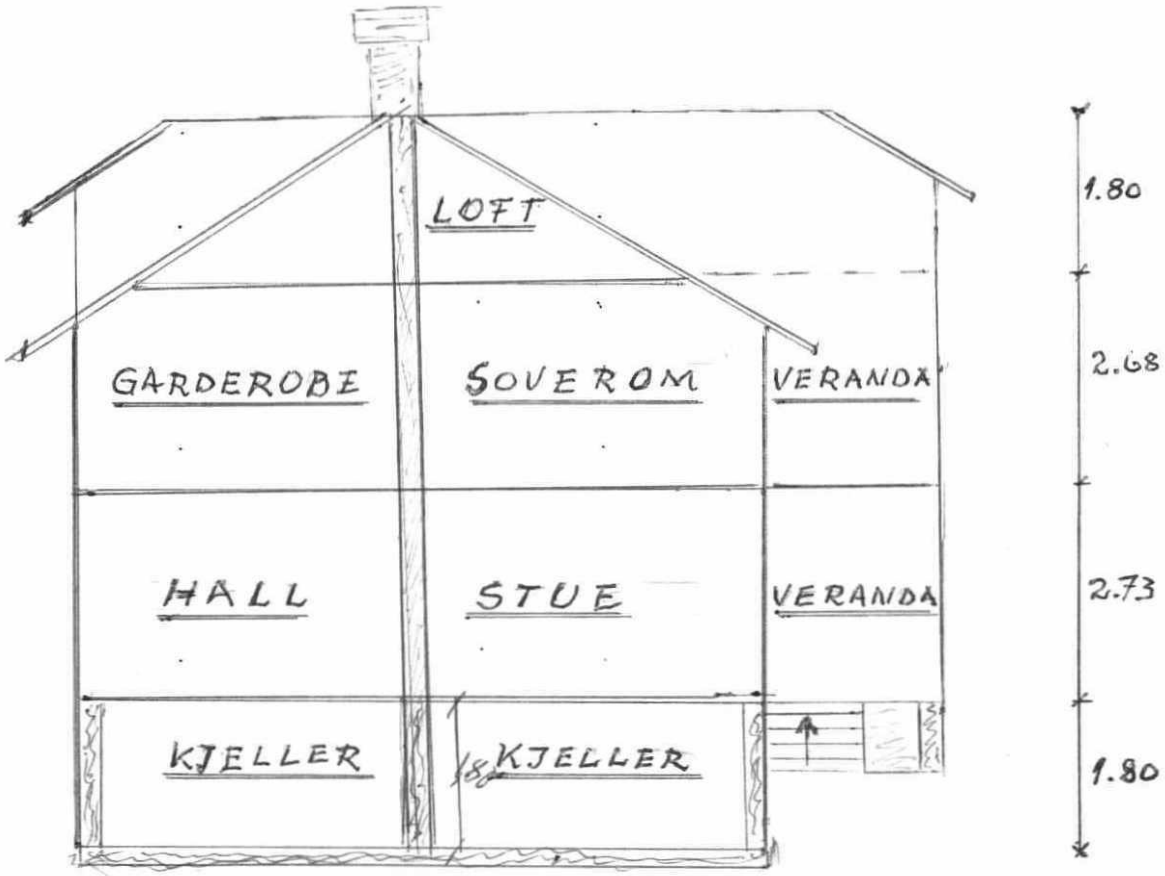
- Reguleringsbestemmelser slutt -



PLAN UTHUS - PARKV. 7 - GNR. 1 BNR. 161

Bef. 90

040310000SNOT441012

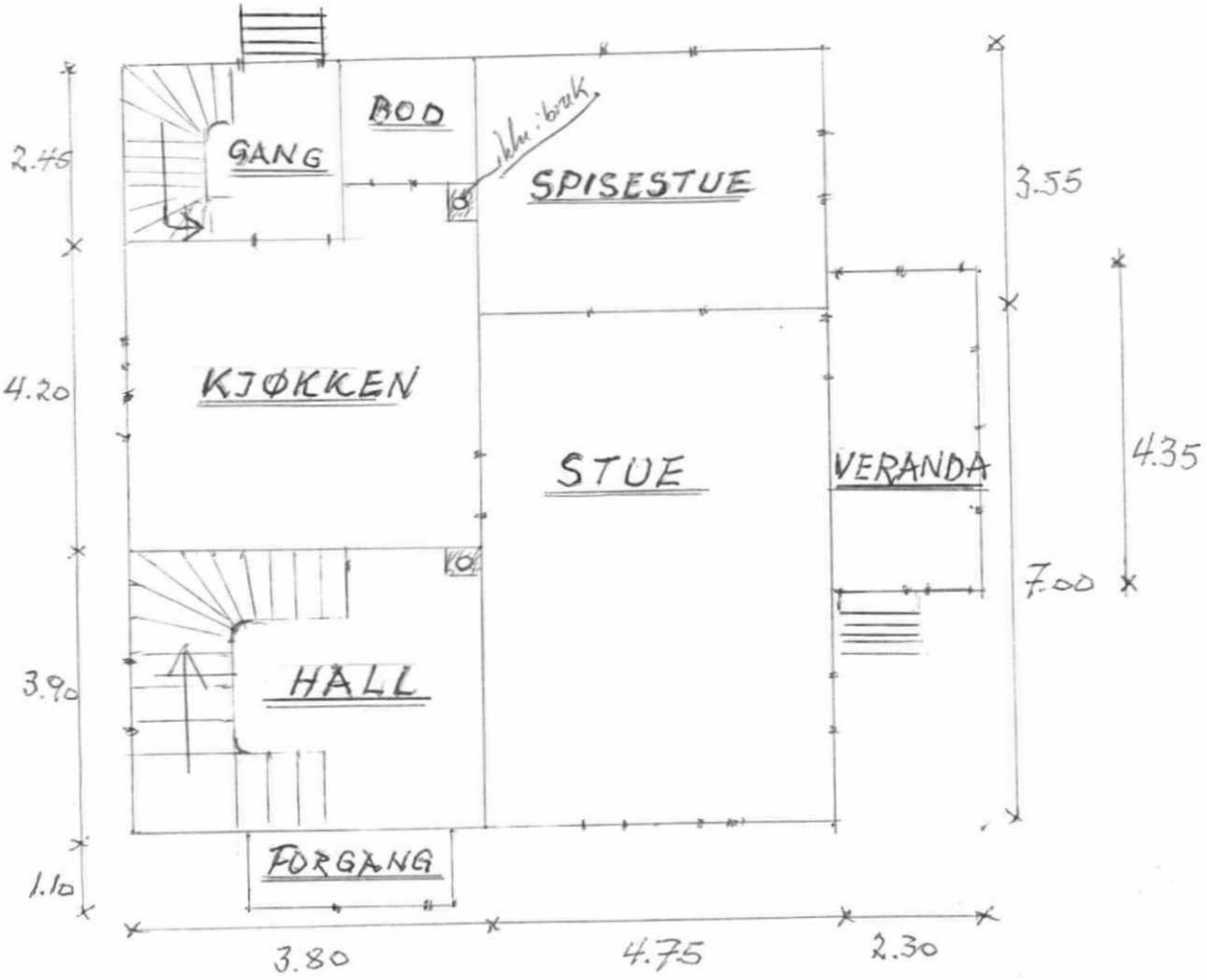


SNITT MOT NORD-HALL/STUE/SOVEROM/GARDEROBE

PARKV. 7 - GNR. 1 BNR. 101

Okt. 90

040310000SNOT441013

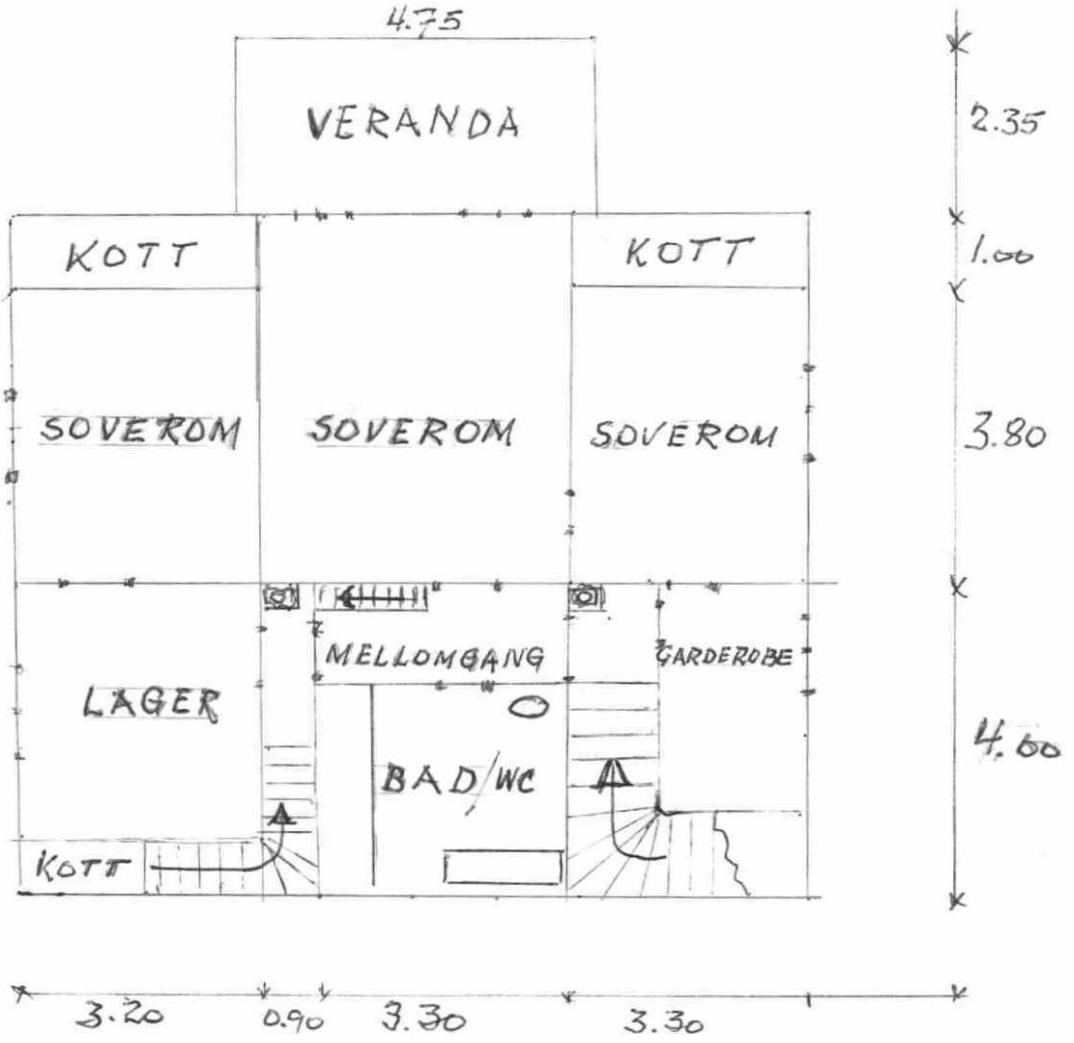


PLAN 1. ETASJE PÅRKV. 7 - GNR. 1 BNR. 161

(inv. målt)

Okt. 90

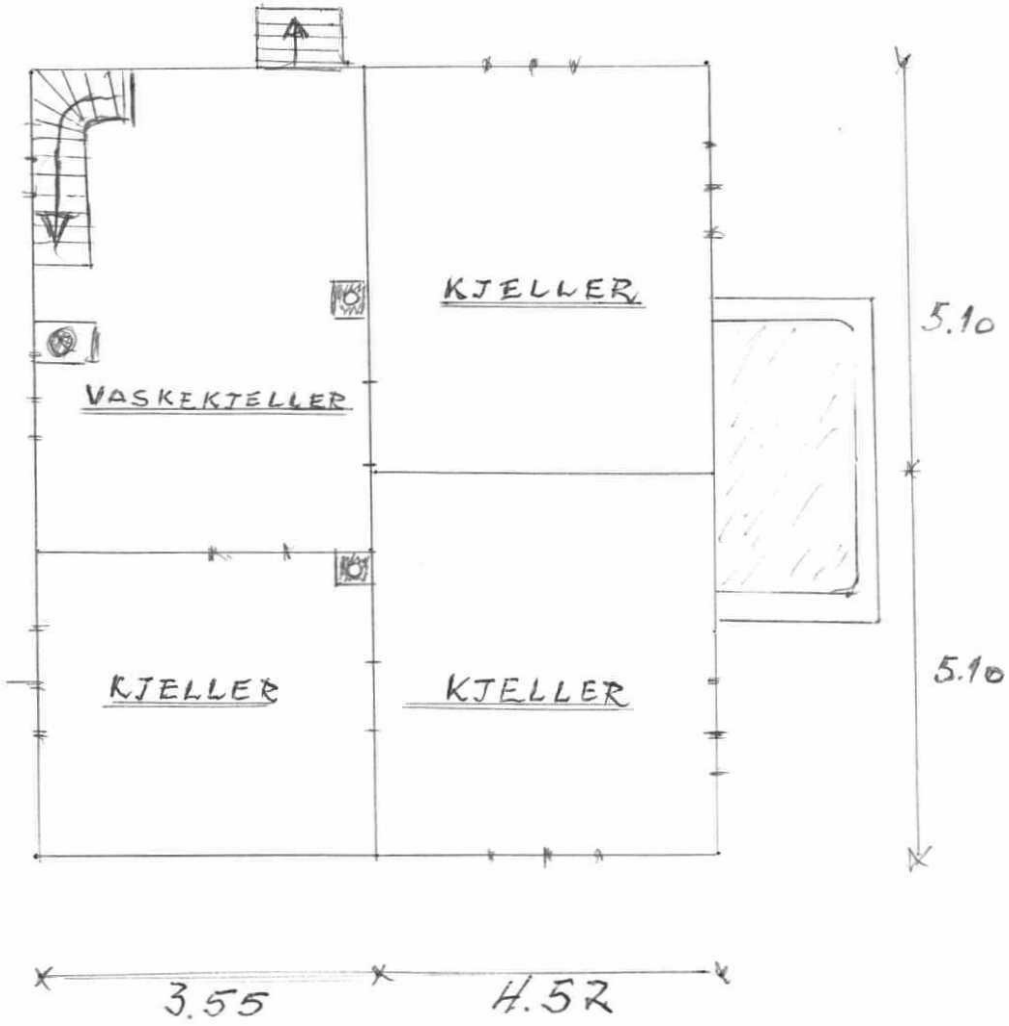
040310008NOT441014



PLAN 2. ETASJE – PARKV. 7 – GNR. 1 BNR. 161

Okt. 90

040310008NOT441015



PLAN KJELLER - PARKV. 7 - GNR. 1 BNR. 161.

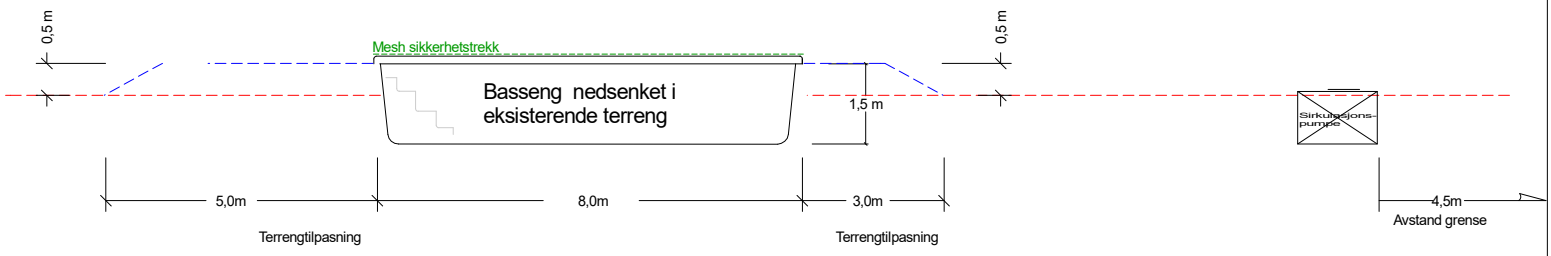
Bkl. 90

Parkvej 7, Teie
Lars Pande

NØTTERØY REGULERINGS OG BYGNINGSRÅD
INNKOM 22.8.84
BYGNINGSRÅDSAK 535/74

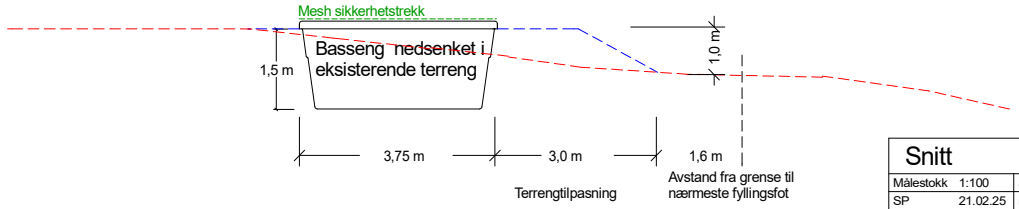


04031008080NOT44100 9



Eksisterende terreng
Nytt terreng

Snitt A-A



Eksisterende terreng
Nytt terreng

Snitt B-B

Snitt					Parkveien 7
Målestokk	1:100	Godkjent	SP	Kundenr:	3120 Nøtterøy
SP	21.02.25	Kontroll	HL		
Tegningsnr. A1-002					
Rev	Endringer	Sign	Dato		
Merk	G/B nr 1/161				

SmartCon as

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres, eller benyttes til andre prosjekter som SmartCon as ikke medvirker i

Type tegning

Vr. 30. — 27 DES. 1958

Avskrift av / Vedlegg til dagbok nr. 3199
Tønsberg sorenskriverembete

27 DES. 1958

Grunnavståelseserklæring.

Undertegnede avstår av min eiendom gnr. 1, bnr. 161, Parkveien 7, Nötteröy, et areal på ca. 210 m2 til utvidelse av Parkveien. Det nöyaktige areal blir å fastsette ved oppmåling.

Som erstatning for den avståtte gategrunn betales kr. 10.- pr. m2. Videre betales i erstatning for frukttrær kr. 800.-.

Det nåværende gjerde med portstolper blir å flytte av kommunen. Ved oppsettingen må det rettes opp, men det forlanges ikke gjerde-sokkel. Flytting av gjerde må skje snarest mulig.

Omkostningene ved denne erklæring herunder tinglysing bæres av kommunen.

Nötteröy, den 15. desember 1958.

Lars Pande

Til vitterlighet:
Nøtterøy Lensmannskontor
Jørgen Hansen

TINGLYST
-6 MAI 2003
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 5558

OVERENSKOMST FOR NYE AVLØPSLEDNINGER FRA EIENDOM MED GNR. 1 BNR. 364 OG TIL PARKVEIEN

Gnr. 1 bnr. 161

Det er fremkommet enighet mellom grunneiere av eiendom med gnr. 1 bnr. 161 og Nøtterøy kommune om følgende punkter :

1. Undertegnede grunneiere av eiendom med gnr. 1 bnr. 161 i Nøtterøy kommune gir herved Nøtterøy kommune tillatelse til å fjerne eksisterende kommunal avløpsledning (hvis nødvendig) og evt. kummer på eiendommen og anlegge, vedlikeholde og ha liggende ny spillvannsledning og overvannsledning med tilhørende kummer i tilnærmet samme trasè.

2. Det betales en ulempeserstatning på kr. 4,50 pr. løpemeter ledning for retten til å ha avløpsledninger og evt. kummer på eiendommen.

3. Eventuelle skader som påføres eiendommen under anleggsfasen utbedres eller erstattes av Nøtterøy kommune. Trær, busker og planter erstattes etter taksering som skal godkjennes av begge parter. Nøtterøy kommune besørger behørig planering, opprydding og eventuell planting og tilsåing etter anleggsarbeidene er avsluttet.

4. Eventuelle skader og ulemper som oppstår i forbindelse med fremtidig vedlikehold av ledninger og kummer erstattes etter minnelig overenskomst eller skjønn.

5. Den faste erstatningen som nevnt under punkt 2 utbetales så snart overenskomsten er tinglyst og anleggsarbeidene er avsluttet.

6. Denne overenskomsten tinglyses som heftelse på vedkommende eiendom. Overenskomsten er undertegnet i to eksemplarer hvorav ett oppbevares hos Tønsberg byrett og ett arkiveres sammen med øvrige eiendomsopplysninger hos Nøtterøy kommune. Kopi oversendes grunneiere etter tinglysing.

Bekkefaret 17.02.03
Sted / dato

For Nøtterøy kommune
Ordføreren i Nøtterøy

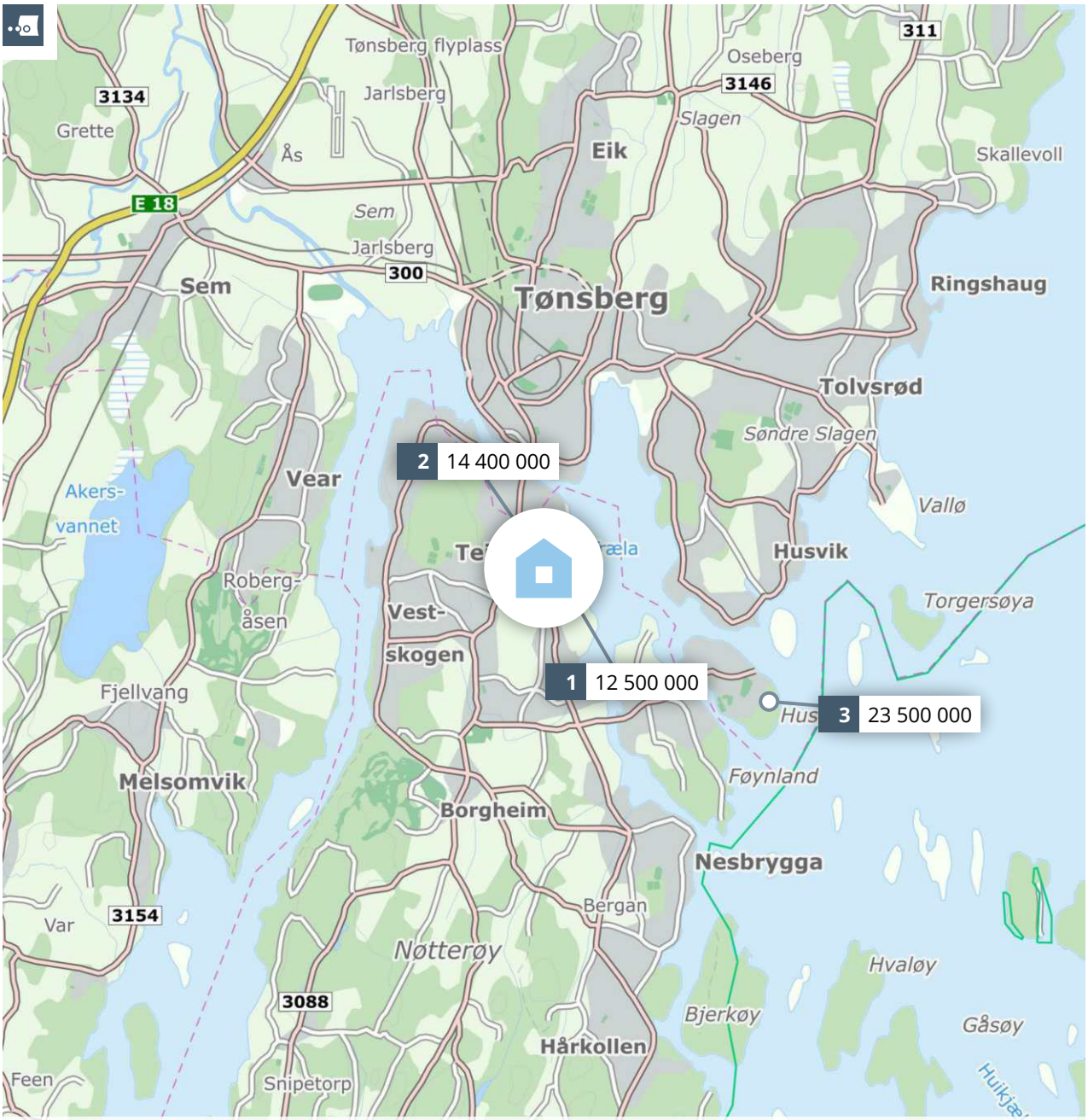
Nøtterøy 9/2-03
Sted / dato

Grunneier
Personnummer : 220548 [redacted]

Nøtterøy 9/2-03
Sted / dato

Anne Gro Vigeland Pande
Grunneier
Personnummer : 010450 [redacted]

Doknr: 5558 Tinglyst: 06.05.2003 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Meglers verdivurdering

PARKVEIEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 05.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Parkveien 7, 3120 NØTTERØY

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1921

GNR 1 BNR 161 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3911 FÆRDER GRUNNKRETS ROSANES

Verdivurdert til

22 000 000

-	22 000 000	75 601
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	291 m²	83 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					3 362 m²	
Byggeår					1921	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Parkveien 3			11.09.2024	12 800 000	**12 500 000**	0	12 500 000	**43 554**
	287 m²	1925	1 123 m² 5 sov						
2	Teglverksveien 2			30.09.2024	15 800 000	**14 400 000**	0	14 400 000	**33 882**
	425 m²	1964	1 534 m² 6 sov						
3	Bloksbergveien 4 B			14.06.2023	22 900 000	**23 500 000**	0	23 500 000	**101 732**
	231 m²	1996	2 214 m² 4 sov						

Morgenkaffe i solskinn, piknik under epletrær og kveldsbad i eget basseng. Velkommen til Parkveien 7 – «Parkens dronning» – en fabelaktig eiendom med vakker villa, parkmessig hage og sol fra morgen til kveld. Usjenert beliggende ved Rosahaugparken, med idyllisk utsyn mot andedammen om sommeren og skøytebane vinterstid.

Eiendommen byr på over 3 mål tomt med frodig beplantning, frukttrær, bærbusker, sildrende fontene og svømmebasseng fra 2025. Eiendommen har også et sjarmerende anneks/garasje med stort potensial. Her bor man i en grønn oase nær sjø og strand, med kort vei til servicetilbudene på Teie og en liten tur til Tønsberg sentrum.

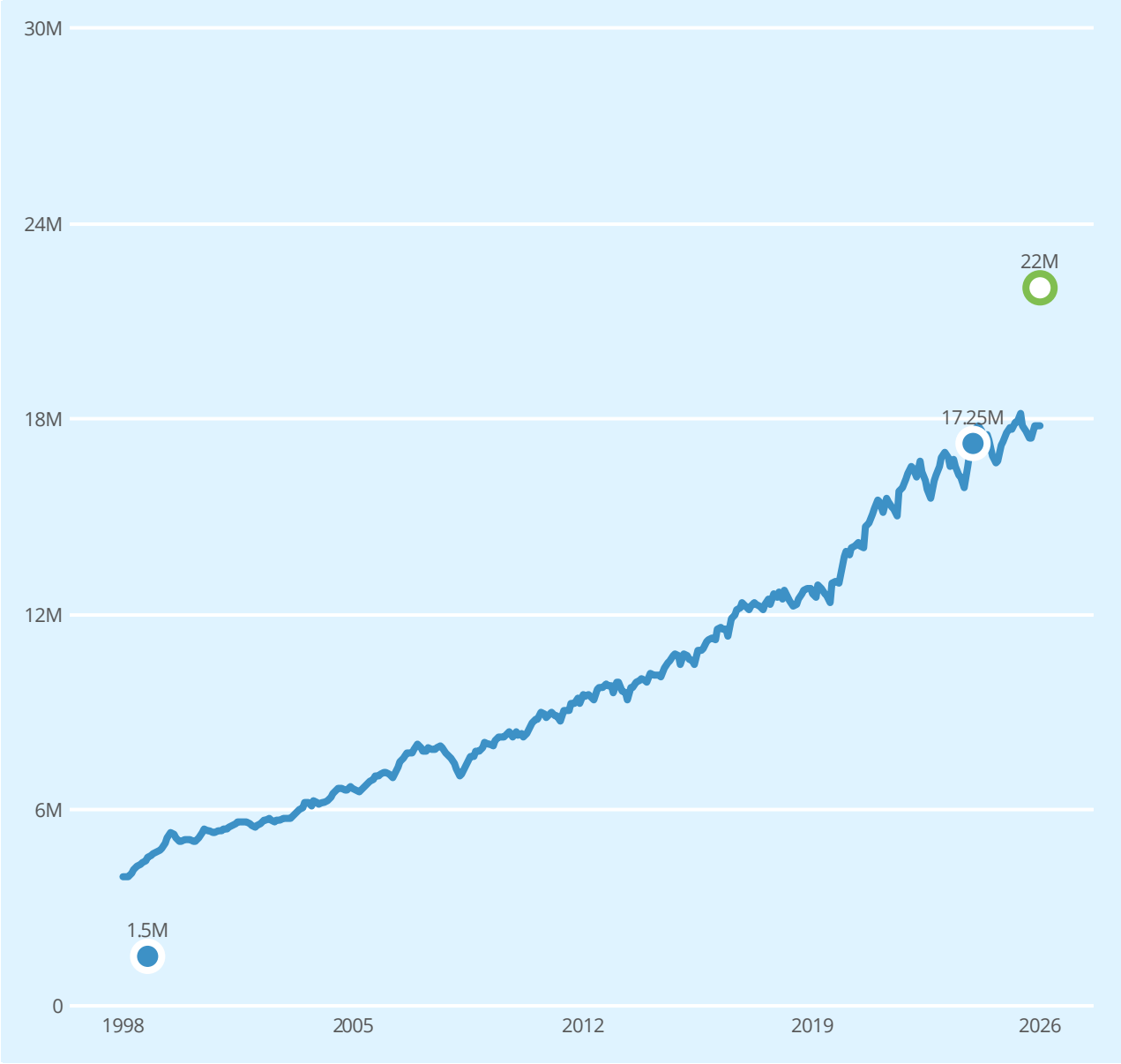
Villaen fra 1921 fremstår elegant og stemningsfull, fordelt over fire plan. To vakre og tilstøtende stuer danner en sosial oppholdssone, med antikk Rörstrand-kakkelovn i hovedstuen. Landlig kjøkken med spiseplass og tre romslige soverom samlet i 2. etasje, samt et delikat bad med badekar.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.03.2024	11.03.2024	08.07.2024	18 500 000	17 250 000	0	17 250 000	3
28.09.1999		28.09.1999	-	1 500 000	-	1 500 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er pusset opp for ca 3,5 mill etter at den ble kjøpt i 2024 og fremstår helt annerledes nå.

Eneboliger til salgs i 3120 NØTTERØY nå

8
eneboliger til salgs

9.2M
8.9M
8 628 000 Prisantydning i snitt
8.3M
8.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
99
dager

Eneboliger solgt i 3120 NØTTERØY siste 12 mnd

18
eneboliger solgt

6.9M
6 633 000 Prisantydning i snitt
6 518 000 Salgspris i snitt
6.3M

Solgt i snitt i løpet av
90
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

75 601 Parkveien 7 Totalpris 22 000 000
34 793 FÆRDER kommune i snitt siste 12 mnd
31 216 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Parkveien 7

Nabolaget Rosanes - vurdert av 85 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Teie skole (1-7 kl.) 438 elever, 26 klasser	17 min 1.3 km
Labakken skole (1-7 kl.) 475 elever, 23 klasser	5 min 2.1 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.... 240 elever, 11 klasser	5 min 2.2 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 23 klasser	17 min 1.3 km
Færder videregående skole 750 elever	19 min 1.7 km
Slottsfjellet videregående Steiner... 56 elever, 3 klasser	7 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Teie torv Linje 100, 112, 113A, 113B, N113	4 min 0.4 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	7 min 2.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	29 min

BARNEHAGER

Teie Kirkes barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 117 barn	14 min 1.1 km
Tiriltoppen barnehage (1-5 år) 96 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Teie	5 min
Meny Teie Torg	7 min

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	6 min
Apotek 1 Teie torg	5 min
Nøtterøy Vinmonopol	6 min

SPORT

Bryggerijordet Balløkke	14 min
Teie idrettspark	19 min
Fresh Fitness Tønsberg	21 min
EVO Nøtterøy	5 min

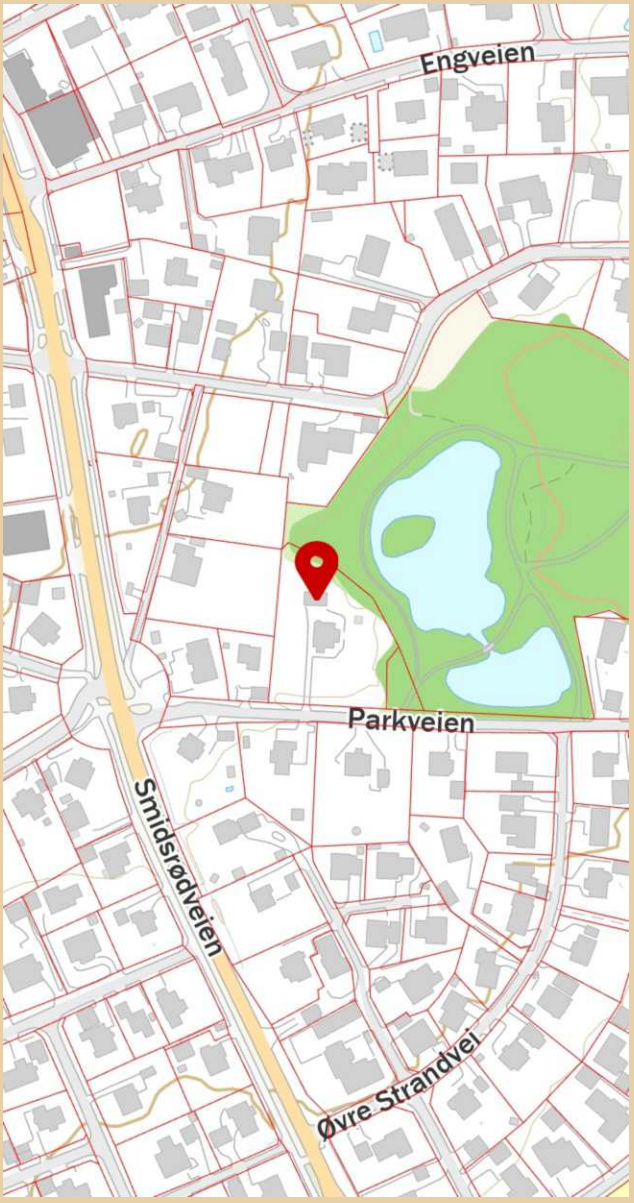
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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:
Parkveien 7, 3120 Nøtterøy
Gnr. 1, Bnr. 161, Færder kommune.

Oppdragsnummer:
13260027

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Siri Graf

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

E-post: siri.graf@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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