NORDVIK

Aråsveien 27

3 soverom | 186 kvm | Enebolig



Velkommen til

Åråsveien 27

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
37	Om boligen
48	Nabolagsprofil
50	Tilstandsrapport
73	Egenerklæringsskjema
81	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.12.2025

Nøkkelinformasjon



Velholdt og innholdsrik familiebolig m/hybel i rolig område.
Eiertomt m/skjermet hage og romslig veranda. Dobbelgarasje.

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**183 050,-**
Totalpris	**6 683 050,-**
BRA-i	**186 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1980**
Eierform	**Eiet**

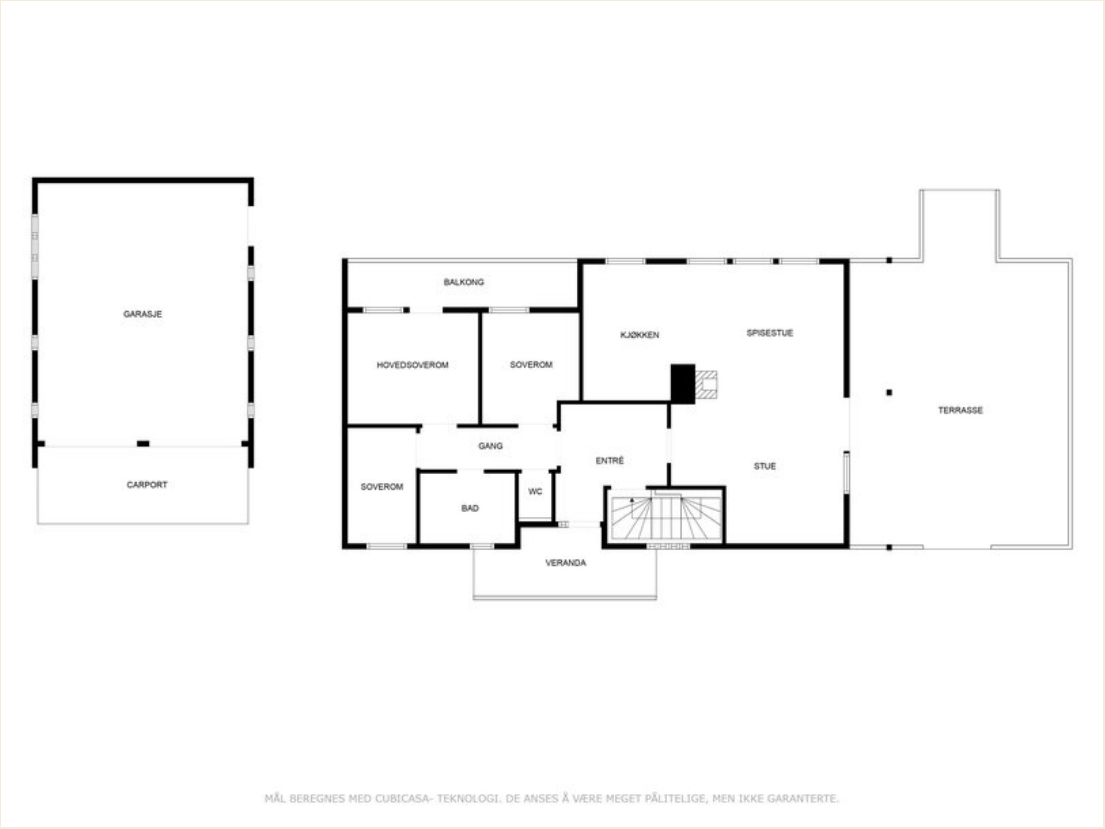
Kort fortalt

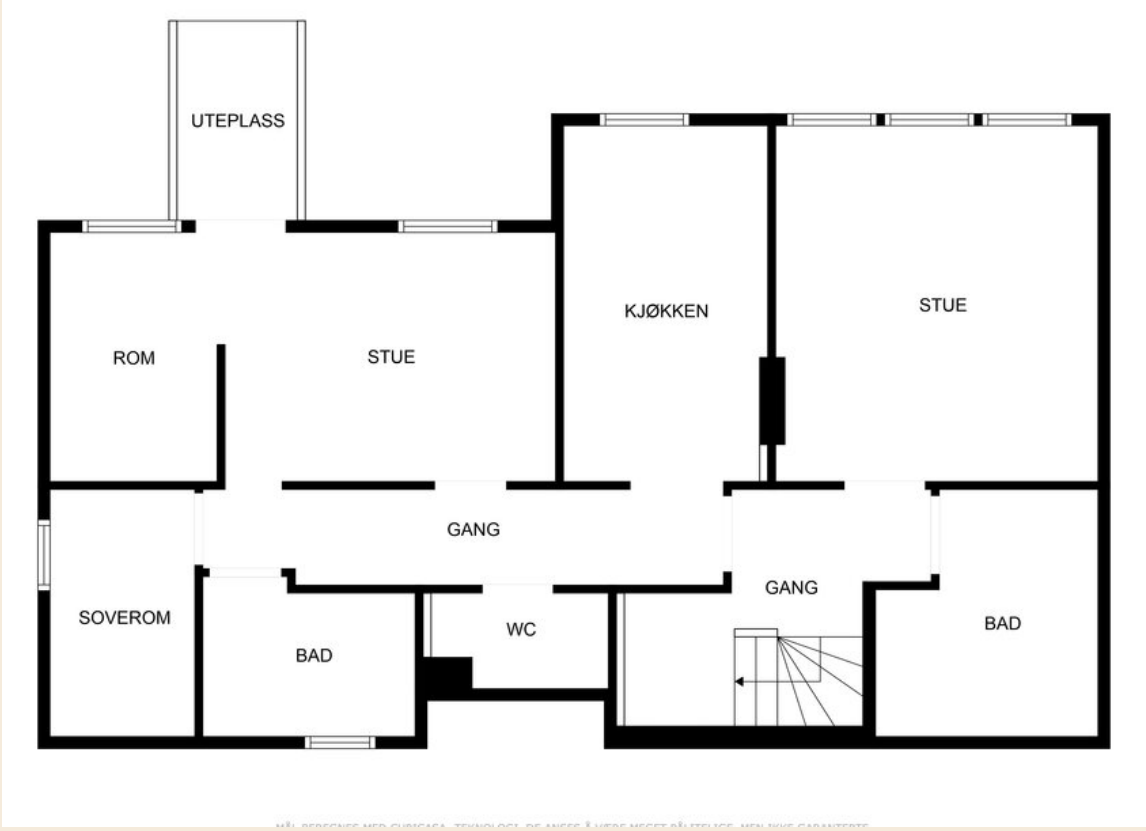
I familievennlige omgivelser på Arås ligger denne velholdte eneboligen fra 1980. Boligen ligger fint plassert på en romslig tomt på ca. ett mål, med stor veranda og skjermet hage. Frittliggende dobbelgarasje med gode parkeringsmuligheter.

I boligens kjelleretasje er det en innredet del (hybel) med egen inngang, bad, soverom, stue og kjøkken. Hoveddelen av boligen har inngang i første etasje, med et nyoppusset bad (fra 2024), wc-rom, tre soverom og stue/kjøkken i åpen løsning. I stuen er det både peisovn og varmepumpe (luft-til-luft). Videre er det et stilrent, moderne kjøkken med integrerte hvitevarer både på hovedkjøkkenet og delvis på kjøkkenet i hybelen. Hoveddelen av boligen har også et lekkert bad/vaskerom og koselig kjellerstue i kjelleretasjen - perfekt for storfamilien.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 98 kvm





Kjeller
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 88 kvm
















Sverre Storen
OLJEMALERIER






Spisestuen kan praktisk plasseres i tilknytning til kjøkkenet og har god plass til å samle både familie og venner.




Lur familiemat



Kjøkkenet har en stilren og takhøy innredning fra 2015 som kler boligen godt. Innredningen består av lyse, profilerte fronter og en heltre benkeplate.





I hovedetasjen er det et praktisk og separat toalettrom - perfekt ved besøk av gjester. Rommet er malt i 2025 og har nytt speil og belysning.






















Via entréen i hovedetasjen er det trappeadkomst ned til kjellerstuen tilhørende hoveddelen.










HYBEL









På baderommet tilhørende hybelen, ble veggplatene byttet i 2025. Fliser på gulv og panelt/malt tak.


Baderommet inneholder innredning med servant og dusjkabinett.



Separat toalettrom / vaskerom med vegghengt toalett, innredning med servant og opplegg til vaskemaskin.





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0037/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Åråsveien 27, 3138 SKALLESTAD
Gnr 46, bnr 39 (ideell andel 1/1) / Gnr 46, bnr 14 (ideell andel 1/3) i Færder kommune

Selger
Tord Corcoran Feen

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke * (valgfritt))
162 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
163 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 683 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1980

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 186 kvm
Totalt BRA: 186 kvm
TBA: 53 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 88 kvm. Trapperom / gang, kjellerstue, bad/wc/vaskerom, kjøkken, gang, toalettrom/vaskerom, kjellerstue 2, bod og bad.
Total BRA: 88 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Hall m/trapp, stue/kjøkken, tre soverom, bad og toalettrom.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 53 kvm. Terrasse- og balkongareal.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Et rom benyttes som soverom i kjeller. Rommet har liten dagslysflate. Etasjen har direkte utgang til det fri og krav til rømningsvei er derfor ivaretatt.

Takhøyde i kjeller er ca 2,22 m.

Ikke målbare arealer:

Loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.
Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.

Solforhold
Det er morgensol på balkong fra hovedsoverom.
Ettermiddagssol på hovedterrasse.

Innhold
Planløsning:
1. etasje: Entré, wc-rom, bad, 3 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning.
Kjelleretasje m/hybel: Trapperom, kjellerstue, bad/vaskerom, bad, gang, soverom, kjøkken, stue.

Kort fortalt:
- Velholdt familiebolig fra 1980.
- Stor, skjermet tomt på ett mål med grense mot friareal i den ene enden.
- Romslig hage og stor veranda med gode solforhold.
- Parkering i dobbel garasje og i eget gårdsrom.
- Boligen har hybel i kjelleretasje.

- Stue/kjøkken i åpen løsning.
- Peisovn og varmepumpe.
- Stilrent kjøkken fra 2015 med integrerte hvitevarer.
- Fin kjellerstue med varmepumpe.
- Tre fine soverom, to med skap i tillegg til soverom i hybelen.
- Tre pene bad, to i hovedboligen.
- Badene er fra 2009, 2016 og 2024.
- El-anlegg med automatsikringer.

Standard
Innholdsrik enebolig med mange muligheter – fleksibel planløsning og god romfordeling.

Velkommen til en pen og velholdt enebolig med stort potensial! Her får du en praktisk bolig med god plassfordeling over to plan, og en planløsning som enkelt kan tilpasses ulike behov – enten du ønsker en generasjonsbolig, bolig med hybel eller en stor enebolig. Boligen har vært igjennom flere oppgraderinger både utvendig- og innvendig og holder en normalt god standard og gir et godt helhetsinntrykk. Boligens generelle standard i de ulike rom er som følger;

Entré:
Hoveddelen av boligen har inngang i første etasje. Entréen er innbydende med store, lyse fliser på gulvet og malte panelvegger/tak. Det er god plass til skohyller med mer, og rommet har også plassbygde garderobeskap. I tillegg har boligen egen inngang til hybelen i kjelleretasjen.

Stue og kjøkken:
Boligen har stue og kjøkken i delvis åpen løsning - et romslig allrom og naturlig samlingspunkt for familien. Rommet har generøse vindusflater på to sider, noe som gir et flott gjennomlys, og det er i tillegg utgang til stor terrasse. Midt i rommet er det montert en stemningsfull og moderne peisovn for ekstra varme og hygge. Det er også installert varmepumpe i 2022. Gulvet har parkett, og øvrige overflater har malt panel i en dus og moderne fargetone, sparklet og malt i 2021.

Kjøkkenet har en stilren og takhøy innredning fra 2015 som kler boligen godt. Innredningen består av vitrineskap, lyse, profilerte fronter og en heltre benkeplate med dobbel, nedfelt oppvaskkum. Over deler av benken er det vindu mot egen hage, noe som gir litt ekstra arbeidslys på dagtid og et hyggelig utsyn mot egen hage. Det er også montert downlights i taket som gir godt med arbeidslys. På veggen mellom benk og overskap er det fliser. Hvitevarene er integrerte og består av stekeovn (2021), mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin (2021) og kjøle/fryseskap. Over kokesonen er det ventilator. Spisestuen kan praktisk plasseres i tilknytning til kjøkkenet og har god plass til å samle både familie og venner for hyggelige sammenkomster.

Kjellerstue:
I tillegg har boligen en koselig kjellerstue, noe som gir litt ekstra spillerom for familien. Kjellerstuen har laminatgulv, malte vegger og god plass til møblement. Det er også montert varmepumpe i rommet i 2022, noe som bidrar til en behagelig innetemperatur året rundt.

Bad/wc/vaskerom:
Det er to bad i boligens hoveddel, ett i hver etasje. I tillegg er det wc-rom i første etasje.

Badet i kjelleretasjen ble pusset opp i 2016 og er flislagt både på gulv- og vegger. Det er gulvvarme, downlights og avtrekksvifte. Rommet har også opplegg for vaskemaskin, og det er avsatt plass til det i innredningen. Innredningen består av en benkeplate med oppvaskkum, underskuffer og matchende veggskap. I tillegg har badet toalett samt et dusjhjørne med innfellbare glassvegger.

Badet i første etasje ble smakfullt pusset opp i 2024. Rommet har store, lyse fliser på gulv og vegger, samt gulvvarme, downlights og avtrekksvifte. Innredningen består av en heldekkende servant med underskuffer og matchende veggskap. Over servanten er det speil med integrert belysning. Badet har også et romslig dusjhjørne med regnfallsdusj, hånddusj og glassvegg.

Soverom og garderobe:
Boligen har tre fine soverom i første etasje. Alle rommene har parkettgulv, pent malte panelvegger og lysmalt paneltak. To av soverommene har garderobeskap, og hovedsoverommet har i tillegg utgang til egen luftebalkong. Boligen har også garderobeskap i entréen, samt lagringsplass både i boligen, på loft og i garasjen.

Hybel:
Deler av boligens kjelleretasje er innredet med en hybel med egen inngang fra baksiden. Hybelen inneholder stue, kjøkken, soverom, bad og wc/vaskerom. Stuen er koselig med laminatgulv og lysmalte vegger. Det er god plass til sofa, og det er plass til et lite spisebord på kjøkkenet.

Kjøkkenet er fra 2009 og innredningen består av vitrineskap og øvrig innredning med lyse, profilerte fronter. Laminert benkeplate med benkebeslag/oppvaskkum. Det er montert flisplater på veggen mellom benk og overskap. Over kokesonen er det ventilator. Hvitevarene er integrerte og består av stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er også plass til kjøleskap.

Badet i kjelleretasjen tilhørende hoveddelen er fra 2009 og har grå fliser på gulvet, lyse flisplater på veggene, gulvvarme, dusjkabinett og servantinnredning. Innredningen består av en heldekkende servant med underskap, skuffer og matchende veggskap. Over servanten er det speil og lys.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i eget, gruset gårdsrom samt i dobbelgarasje som også er utstyrt med Easee ladestasjon.

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer og påkostninger er utført i henhold til opplysninger fra selger:

2025:
- Malt wc, ny belysning og speil
- Byttet veggplater wc/vaskerom i hybel.

2024:
- Renovert bad 1. etasje.
- Malt barnerom 1. etasje.
- Ny belysning i hall og gang.
- Montert ventilasjonsenhet i hybel.
- Lagt opp belysning på loft.

2023:
- Ny belysning i hybel:
- Taklamper alkove, soverom og gang.
- Spottskinner stue og kjøkken
- Det har vært en liten vannlekkasje i hybel. Det var ikke montert rør på sikkerhetsventilen på VVB, slikt det har kommet vann i kassen til VVB. Dekket av forsikring 06.23. Nye plater på vegg gulv tatt opp og lagt ned igjen.

2022:
- Montert nytt utvendig målerskap, økt hovedsikring inn i bolig fra 2X50A til 3X80A. Byttet ut gamle sikringer i sikringsskap til nye jordfeilautomater.
- Montert ny varmepumpe stue.
- Montert ny varmepumpe i kjellerstue.

2021:
- Sparklet og malt kjøkken og stue.
- Malt peis og brannmur.
- Sparklet og malt 2 soverom og gang v/soverom.
- Byttet integrert stekeovn kjøkken hovedetasje.
- Byttet integrert vaskemaskin kjøkken hovedetasje.
- Nye panelovner barnerom, kjellerstue, hybel og stue hovedetasje.

2020:
- Takfornying av hus og garasje (kostnad 64.000).
- Lagt opp downlights over inngangsdør.
- Lagt opp downlights i overbygg over terrasse syd.
- Byttet downlights wc og bad kjelleretasje.
- Byttet 5 downlights i stue.
- Beiset trapper og terrasser.
- Pusset og malt vindusforinger kjelleretasje.
- Byttet diverse lamper.
- Oppgradert til fiber inn i boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Nøtterøy Elektriske AS - elarbeider bad 1. etasje 2024 Rørleggergutta AS - VVS
arbeider bad 1. etasj 2024 Bakke mur og varme AS - Flis og membran bad 1. etasj 2024 Rørleggergutta - Demontert og remontert servant, kran til vaskemaskin og wc ifm nye veggplater wc/vask i hybel 2025.

- Bakke mur og varme / PVE tak 2024 - menbran og flis bad 1. etasje. Nøtterøy Elektriske AS 2024 - Varmekabler og elektrisk bad 1. etasje.

- Takfornying hus og garasje 2020.

- Kommunen har utbedret utløp til bekk nede ved båthavna.

- Det foreligger samsvarserklæring 2020-2025.

- Nytt bad 2024 - Rørleggergutta Lekkasje på vannrør i tilkobling til VVB 2023 - Nøtterøy Rørservice AS Montert trykkslange på overstrykksventil og ført denne inn i tilstøtende bad i hybel.

- Kjelleretasje er bruksendret i 2025. Omsøkt fra sekundær til primærrom.

- Baderomsvifter på bad, i vaskerom og på bad i hybel. Takstmann oppdaget fukt i vegg mellom bad og soverom i hybel.

- Tilsyn av fyringsanlegg 11.12.2025 - Ingen avvik på fyringsanlegget.

- Rist ved utløp til bekken på eiendommen tettet seg, dette gjorde at eiendommen fikk vann i kjelleren. Før min tid som eier av bolig. Kommunen har gjort tiltak. Vannlekasje fra overtrykksventil på VVB - utbedret. Vannlekasje fra tilkobling av vannrør på topp av VVB - Utbedret av Nøtterøy Rørservice.

- Gamle vinduer soverom og kjeller Garasje trenger vedlikehold, støtter mot øst er defekte, noe som gjør at garasjen har skjevheter. Kledning på garasje er gammel. Det er lite fall å støpt gulv. Garasjen har en kum.

- Takbokser var platet over under tidligere moderniseringer. Takpunkter er boret ut.

- Div sprekker i mur.

- Gammel varmepumpe er byttet ut med 2 nye. ventilasjon montert i hybel.

- Felles ansvar for privat vei.

Annet / tilleggsopplysninger:
- Gamle vinduer soverom og kjeller.
- Gammel dør til balkong hovedsoverom.
- Garasje trenger vedlikehold, støtter mot øst er defekte, noe som gjør at garasjen har skjevheter.

- Kledning på garasje er gammel.
- Det er lite fall å støpt gulv.
- Garasjen har en kum.
- Sluk på felles vei har sunket.
- Takstmann har funnet fukt i vegg mellom bad og soverom i hybel.
- Fjernkontroll til garasjeportåpnere mangler, jeg vet ikke om disse fungerer.
- Det er montert dusjvegg uten dør på badet av estetiske grunner, det gjør at man må svabre bort vann etter at det er dusjet.
- Det er lagt opp en utekran på yttervegg mot bakhage, denne er ikke koblet til vann. Denne ble lagt opp før jeg kjøpte boligen så jeg er ikke sikker på hvor dette vannrøret går.

Bygningssakkyndig
Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte
Enebolig oppført i tre over grunnmur i 1980. Boligen er oppført i en etasje samt kjeller og loft. Frittliggende dobbel garasje oppført i tre på støpt betongplate.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 1. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende rom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at rommet ble renovert/ombygd i 2024 og at arbeidene ble utført dels ved egeninnsats og dels av firma/fagfolk.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad/wc/vaskerom i kjeller samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende trapperom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble renovert under tidligere eiers eietid i 2016 i flg. tidligere salgsdokumentasjon.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i kjeller. Konstruksjonen har inspeksjonsluke i vegg. Det ble påvist
fuktskade/vanndråper i del av konstruksjonen. Utbedring må påregnes.

Kjeller er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel (boligformål). Tiltaket er byggemeldt/omsøkt og det foreligger vedtak om bruksendring/tillatelse datert 04.06.2025.

Selger opplyser om følgende:
- Det var vann i kjeller i forbindelse med flom i bekk ved eiendommen i 2015 under tidligere eiers eiertid. Utbedret i samarbeid med forsikringsselskap.

- Det har påvist sølvkre ved et par anledninger.

UTVENDIG:
Takkonstruksjon i tre. Valmtak. Bordtak som undertak. Taket er tekket med betongtakstein. Selger opplyser at det ble utført takfornying (overflatebehandling) i 2020. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning. Vinduer og dører i tre. Veranda i tre. Balkong i tre. I flg. tidligere tilstandsrapport ble det lagt nye terrassebord i 2015. Rekkverk dels fra 2015 i flg. samme kilde. Utvendig trapp i tre. Terrassebord fra 2015 i flg. tidligere tilstandsrapport.

INNVENDIG:
Gulvoverflater for det meste med prkett, laminat og fliser. Veggoverflater for det meste med malte plater. Panelte/platede og malte tak.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Dobbeltløpet elementpipe. Peisovn (fra 2018 i flg. tidligere tilstandsrapport). Sotluke. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Innvendige vannledning i plast (rør i rør).
- Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er påvist. Lufting er ikke mulig å kontrollere.
- Ventilering via luftespalte i enkelte vinduer, ventil i enkelte rom samt avtrekk fra kjøkken.
- Oppvarming med to varmepumper (luft til luft). Varmekabler i enkelte rom. Panelovner for øvrig.
- Varmtvannsbereder på 300 l.
- Hovedsikring 63/40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16/15/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Anlegget er fordelt i to
skap.
- Røykvarslere.
- Håndslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD:
Ukjent byggegrunn. Drenering med grunnmurplast/drensrør. Grunnmur av Lecablokker. Støttemur av Lecablokker ved trapp til kjeller.
Lett skrånende tomt. Utvendige vann-/avløpsledninger antatt i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG3 med større eller mer alvorlige avvik:
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom/vaskerom > Overflater og konstruksjon:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
· Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
NB! Rommet er kun delvis bygd med vanntett sjikt. Rommet betraktes ikke som våtrom selv om det er sluk i gulvet.
Kostnadsestimat: Under kr 10 000,-.

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
· Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader. Påvist fukt i del av vegg.
Kostnadsestimat: kr 10 000 - 50 000,-.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
· Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
· Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Kostnadsestimat: Under kr 10 000,-.

Bygningsdeler som har fått TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking Gå
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkken i hovedetasje samt steketopp, stekeovn og oppvaskmaskin på kjøkken i hybeldel medfølger i handelen.
Alle lamper og belysningsutstyr. Lameller og gardiner medfølger i handelen.

Vedlagt salgsoppgaven følger for øvrig NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen har i dag en innredet hybel som er del av boligen, med både intern og ekstern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming med to varmepumper (luft til luft) i stue og kjellerstue.
- Ildsted i stue.
- Varmekabler i enkelte rom.
- Panelovner for øvrig.
- Varmtvannsbereder på 300 l.

Varmekilders funksjon er ikke testet.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Selger har tegnet Norgespris. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Informasjon om strømforbruk
De siste tre år opplyser nåværende eier om følgende strømforbruk:

2024: 32016kWt
2023: 27972kWt
2022: 25825kWt

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 20 692,-pr. 2025

De kommunale gebyrene på eiendommen for 2025 er stipulert til kr. 20 692,- og inneholder vann, avløp,

standard renovasjon og feiing. Alle priser er inkludert mva.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 391 801,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 567 203,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Fremtind.
Polisenr: 21178577

TV/Internett/Bredbånd
Fiber fra Telenor. Ny eier tegner eget TV/internett-abonnement.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 003 kvm (Eiertomt)
Eiendommen er på 1003,5 kvm og er pent opparbeidet med gruset gårdsplass og en stor, skjermet hage med grense mot friområde. Hagen har plen, hekk, prydbusker og diverse annen beplantning, og det er rikelig med boltreplass for både liten og stor. Det er også flere muligheter for fine uteplasser og gode solforhold store deler av dagen.

Fra stuen i første etasje er det utgang til en stor veranda med nye terrassebord fra 2015. Verandaen er delvis overbygd og har god plass til flere sittegrupper, grill og hyggelig beplantning. Terrassen er pent innrammet med rekkverk og det er åpning og trapp ned til hagen. I tillegg er det utgang fra hovedsoverommet til en overbygd luftebalkong.

Matrikkelbrev fra Færder kommune er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i finn-annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et meget barnevennlig, rolig og populært boligområde på Arås, med en god blanding av barnefamilier og eldre i nabolaget. Området har nærhet til offentlig kommunikasjon, skoler og barnehager, samt et rikt fasilitets- og servicetilbud. Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård, men hovedøya har også fine muligheter for turer i skog og mark.

I nærområdet ligger rekreasjonsmulighetene som perler på en snor, enten man er til fots, på sykkel eller benytter bilen. Det er snaue 1 km til Færder nasjonalpark, og nærmeste badeplasser er Ulvøtangen (ca. 3 km) og Verdun (ca. 3,1 km). På Hårkollen er det idrettshall, primært benyttet til håndball. Området byr også bl.a. på en rekke friarealer og kyststier. Her nevnes bla. Bjerkøysundet, og spaserturen ned til idylliske Arås båthavn som ligger få minutter unna samt Soltoppen.

Det er både barnehage, flott barneskole (Oserød barneskole), og idrettshall i gangavstand.
I Hårkollhallen og Nesskogen Idrettspark er det høy aktivitet hele uken enten man driver med fotball, tennis eller friidrett. Området kan også by på mange andre flotte turmuligheter med blant annet kort vei til lys-/skogsløype.

Til Meny-dagligvareforretning på Skallestad er det gangavstand, evt. et par minutter med bil. På Skallestad har Nøtterøy Bakeri eget bakeriutsalg med ferske bakevarer. Dagligvarehandelen kan også gjøres på blant annet Kiwi og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Teie Torg et variert utvalg. Her er det blant annet bank, bakeri, apotek, vinmonopol og flere andre forretninger. Tønsberg sentrum har alle bymessige fasiliteter og ligger også godt innenfor rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, og nærmeste holdeplass ligger 2-3 minutters gange fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 8 min til Borgheim, 13 min til Teie, 15 min til Tønsberg, 29 min til Verdens Ende, 30 min til Åsgårdstrand, 35 min til Sandefjord lufthavn, Torp, og 64 min til Drammen.

Offentlig kommunikasjon
Gode bussforbindelser mellom Torød og Tønsberg. Det er ca. 2-3 minutters gange til nærmeste bussholdeplass. Inn til Tønsberg stasjon er det i underkant av 20 minutter med bil.

Skoler og barnehager
Det er gangavstand til Oserød barneskole samt flere barnehager (Hårkollen, Oserød og Barnas have). For øvrig korte kjøreavstander til øvrige skoler i alle trinn.
Boligen sogner til Oserød skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Eiendommen er byggemeldt, og det foreligger ferdigattest for nybygg - enebolig datert 18.05.1981.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger av husets fasade samt begge etasjeplan fra 1979. Hovedplan stemmer overens med dagens plan- og rominndeling med unntak av en lettvegg mellom stue og kjøkken som er fjernet.

Underetasje:
Deler av underetasjen er i dag innredet som hybel. Opprinnelig hobbyrom er omgjort til stue/kjøkken og opprinnelig matbod er omgjort til bad. Nåværende eier har sendt inn bruksendring på deler av underetasjen med vedtak om tillatelse datert 04.06.2025. Søknaden gjelder bruksendring av tilleggsdel til hoveddel av kjelleretasjen. Omsøkt bruksendring i kjelleren medfører ikke etablering av en selvstendig boenhet. Et rom i kjeller er byggemeldt som oppholdsrom. Dette rommet er benevnt som kjøkken i tilstandsrapporten fordi det er montert kjøkkeninnredning i rommet.

Det foreligger også godkjente og byggemeldte tegninger av dobbel garasje, datert i 1981. Tegninger samt situasjonsplan over boligen og garasjen er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Det går kommunale ledninger over eiendommen.

Adkomst via privat vei. Deler av Åråsveien ned til boligen er eid igjennom et realsameie som denne eiendommen eier 1/3 av. Nåværende eier opplyser om en årlig kostnad på ca. kr. 500,- for brøyting. For øvrig har eiendommen felles vedlikeholdsplikt sammen med Åråsveien 25, 29 og 31.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et regulert område, og følger reguleringsplan for Hårkollen VII datert 08.07.1980 med reguleringsformål - boliger.

I gjeldende kommuneplan datert 06.09.2023 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt hensynssone for byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

På kommuneplan går det en stiplet linje over eiendommen som definerer strandlinje - vassdrag - trolig en gammel bekk som renner under jorden og ut til havet. På kommuneplanen er også hele område beliggende innenfor hensynssone for flom samt ras- og skredfare.

Fra kommuneplanen vedrørende hensynssonene:

Flomfare:
Hensynssonen viser potensiell flomfare. Bebyggelse og anlegg må legges høyt nok for å unngå flomskader (må vurderes i hvert enkelt tilfelle ut ifra kjent kunnskap), jf. TEK17 § 7-2. Tiltaket skal heller ikke forverre flomsituasjonen.

Ras- og skredfare:
Ved utarbeidelse av reguleringsplan og i byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er boplikt på eiendommen.

Færder kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Det er ikke konsesjon på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 46, bnr. 39 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
3911/46/39:
25.01.1980 - Dokumentnr: 523 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
RETTIGHETSHAVERE: BJØRN EKDAHL OG HUSTRU FOR SENERE

TILKOBLING FOR 4 TOMTER

Eiendommens grunndata:
02.09.1950 - Dokumentnr: 3523 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3911 Gnr:46 Bnr:14

09.12.1994 - Dokumentnr: 16105 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0722 Gnr:46 Bnr:278

01.01.2018 - Dokumentnr: 81193 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0722 Gnr:46 Bnr:39

01.01.2020 - Dokumentnr: 1328873 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0729 Gnr:46 Bnr:39

01.01.2024 - Dokumentnr: 475801 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3811 Gnr:46 Bnr:39

Eiendommens rettigheter:
26.06.1981 - Dokumentnr: 4270 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:46 Bnr:279
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0,5 m

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 46, bnr. 39 i Færder kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Det ble sist utført tilsyn med fyringsanlegget samt feiing 18.04.2016. Det ble ikke avdekket avvik ved siste tilsyn og i VIB sitt fagsystem er boligen ikke meldt inn med ildsted tilkoblet skorstein. Det er i dag ildsted i stuen og nåværende eier har meldt inn forholdet til Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS, 27.03.2025.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningpakke(inkl alle visninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 000,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 112 840,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. desember 2025

Megler
Christoffer Kvalshaugen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95594100

Megler 2
Marte Høglund, Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97012029

Meglerforetaket
Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Aråsveien 27

Nabolaget Oterbekk - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Oserød skole (1-7 kl.)	**14 min**
363 elever, 22 klasser	1.2 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl...	**9 min**
505 elever, 42 klasser	5.6 km
Borgheim ungdomsskole	**9 min**
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.)	**15 min**
326 elever, 23 klasser	8.7 km
Nøtterøy videregående skole	**9 min**
550 elever	5.6 km
Færder videregående skole	**15 min**
750 elever	8.9 km

Offentlig transport

Oterbekk	**5 min**
Linje 112, 113B, N113	0.4 km
Tønsberg stasjon	**18 min**
Linje RE11, RX11	10 km
Sandefjord lufthavn Torp	**40 min**

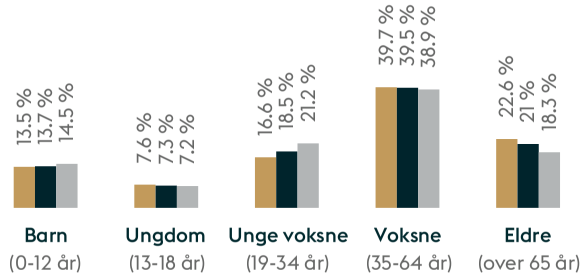
Barnehager

Hårkollen barnehage (1-5 år)	**11 min**
94 barn	1 km
Oserød barnehage (1-5 år)	**12 min**
71 barn	1 km
Barnas Have (1-5 år)	**19 min**
76 barn	1.7 km

Dagligvare

Meny Nøtterøy	**18 min**
Kiwi Hjemseng	**7 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oterbekk	735	339
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

Sport

⚽ Hårkollhallen	11 min 🚶
⚽ Oserød skole	16 min 🚶
🚴 ENERGY Fitness Borgheim	8 min 🚗
🚴 EVO Nøtterøy	12 min 🚗

«Stille og fredelig med skog og sjø i umiddelbar nærhet.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Aråsveien 27, 3138 SKALLESTAD
FÆRDER kommune
gnr. 46, bnr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 17.12.2025 **Rapportdato:** 18.12.2025 **Oppdragsnr.:** 15278-1771 **Referansenummer:** TI5555

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS **Vår ref:** TR

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.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no

906 97 664

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branneller 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.

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i tre over grunnmur i 1980. Boligen er oppført i en etasje samt kjeller og loft.
Frittliggende dobbel garasje oppført i tre på støpt betongplate.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 1. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende rom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at rommet ble renovert/ombygd i 2024 og at arbeidene ble utført dels ved egeninnsats og dels av firma/fagfolk.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad/wc/vaskerom i kjeller samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende trapperom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble renovert under tidligere eiers eietid i 2016 i flg. tidligere salgsdokumentasjon.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i kjeller. Konstruksjonen har inspeksjonsluke i vegg. Det ble påvist fuktskade/vanndråper i del av konstruksjonen. Utbedring må påregnes.

Kjeller er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel (boligformål). Tiltaket er byggemeldt/omsøkt og det foreligger vedtak om bruksendring/tillatelse datert 04.06.2025.

Selger opplyser om følgende:
- var vann i kjeller i forbindelse med flom i bekk ved eiendommen i 2015 under tidligere eiers eietid. Utbedret i samarbeid med forsikringsselskap.
- har påvist sølvkre ved et par anledninger.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon i tre. Valmtak. Bordtak som undertak. Taket er tekket med betongtakstein. Selger opplyser at det ble utført takfornying (overflatebehandling) i 2020.
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning.
Vinduer og dører i tre.
Veranda i tre. Balkong i tre. I flg. tidligere tilstandsrapport ble det lagt nye terrassebord i 2015. Rekkverk dels fra 2015 i flg. samme kilde.
Utvendig trapp i tre. Terrassebord fra 2015 i flg. tidligere tilstandsrapport.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater for det meste med prkett, laminat og fliser.
Veggoverflater for det meste med malte plater. Panelte/platede og malte tak.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Dobbeltløpet elementpipe. Peisovn (fra 2018 i flg. tidligere tilstandsrapport). Sotluke.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad kjeller:
Fliser på gulv. Baderomsplater på veggene. Panelt/malt tak.
Inneholdende innredning med servant, dusjkabinett. Plastsluk.
Ventilering via vifte i tak og luftespalte i dør.

Bad/wc/vaskerom
Bad/wc/vaskerom kjeller:
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør.

Bad
Bad 1. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende innredning med servant, dusj/vegger. Slukrenne.
Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Heltre benkeplate med to nedfelte kummer. Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Tilluft fra andre rom.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom inneholdende vegghengt toalett og servant. Ventilering via avtrekksvent8l i tak i tak samt luftespalte i dør.
Gulvbelegg. Dels malt strie og dels fliser på veggene. Malte takplater.
Fliser på gulv. Baderomsplater på veggene. Panelt/malt tak.
Toalettrom inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, opplegg til vaskemaskin. Sluk.
Ingen ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Innvendige vannledning i plast (rør i rør).
Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er påvist. Lufting er ikke mulig å kontrollere.
Ventilering via luftespalte i enkelte vinduer, ventil i enkelte rom samt avtrekk fra kjøkken.
Oppvarming med to varmepumper (luft til luft). Varmekabler i enkelte rom. Panelovner for øvrig.
Varmtvannsbereder på 300 l.
Hovedsikring 63/40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16/15/10 A.
Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Anlegget er fordelt i to skap.
Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Drenering med grunnmurplast/drensrør.
Grunnmur av Lecablokker.
Støttemur av Lecablokker ved trapp til kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

Lett skrånende tomt.
Utvendige vann-/avløpsledninger antatt i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

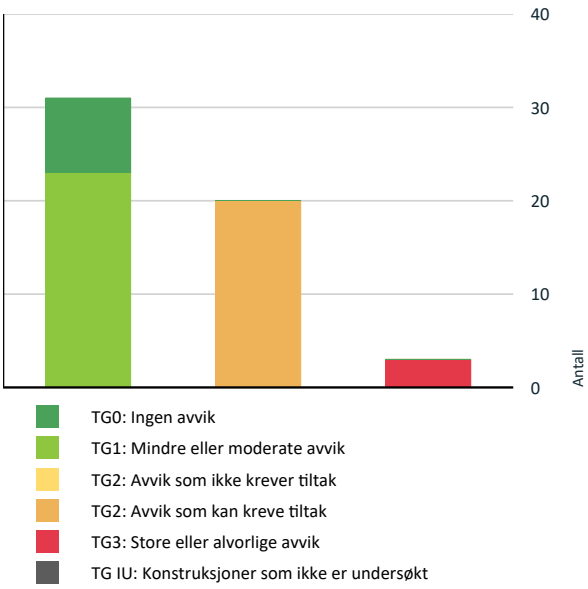
Enebolig

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

Boligens faktiske bruk og planløsning avviker noe fra innsendte byggetegninger. Et rom i kjeller er byggemeldt som oppholdsrom. Dette rommet er benevnt som kjøkken i tilstandsrapporten fordi det er montert kjøkkeninnredning i rommet.

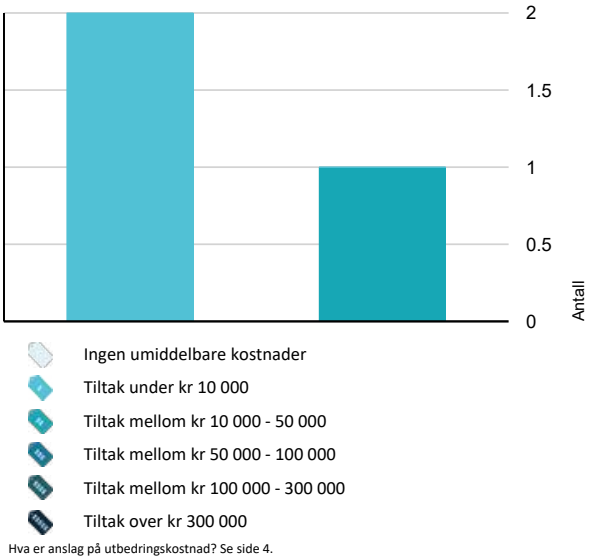
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, 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.

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 er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom/vaskerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar
I flg. midlertidig brukstillatelse

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Selger opplyser at det ble utført takfornying (overflatebehandling) i 2020.

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

Årstall: 1995 **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.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere utskiftning av taktekking og undertak innen rimelig tid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre nødvendige tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner, som kan medføre kostbare reparasjoner.
Vurder også å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/beslag i stål.

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for person- og materielle skader.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, da alder og slitasje kan føre til lekkasjer og skader på bygningen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre. Valmtak. Bordtak som undertak.

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte punkterte glass.
Under henvisning til glassenes alder er det påregnelig med ytterligere punktering/luftlekkasje i glass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Punkterte glass bør skiftes ut for å hindre varmetap og redusert isolasjonsevne.
På grunn av vinduenes alder må ytterligere punktering og luftlekkasje påregnes, noe som kan medføre økte vedlikeholdskostnader og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Vinduer - 2

Vinduer i tre.

TG 1 Dører

Ytterdører i tre fra forskjellig tid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre. Balkong i tre.
I flg. tidligere tilstandsrapport ble det lagt nye terrassebord i 2015. Rekkverk dels fra 2015 i flg. samme kilde. Arbeidene utført ved egeninnsats av tidligere eier.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre. Terrassebord fra 2015 i flg. tidligere tilstandsrapport.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater for det meste med prkett, laminat og fliser.
Veggoverflater for det meste med malte plater. Panelte/platede og malte tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sprekk i enkelte laminatskjøter. Svellet i diverse laminatskjøter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller erstatte laminatgulv der det er sprekker og svellet i skjøtene, for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader ved vannsøl eller rengjøring.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 15 mm i hele rommet i kjellerstue nordøst.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 25 mm i hele rommet i kjellerstue sydøst.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 15 mm i hele rommet i stue/kjøkken 1. etasje.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm og/eller mindre i soverom1. etasje nordvest.
Nivåforskjell på ca 25 mm mellom enkelt rom.

Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil normalt ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen av skjevheter er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke møblering og innredning.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i bygget, da det ikke er installert radonsperre eller utført andre tiltak mot radon.

Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan være en helserisiko dersom radonnivåene viser seg å være for høye.

TG 2 Pipe og ildsted

Dobbeltløpet elementpipe. Peisovn (fra 2018 i flg. tidligere tilstandsrapport). Sotluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke på pipe for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggkonstruksjonen er utført med gipsplater, stenderverk/sviller av tre samt svartpapp mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Påvist fukt med grenseverdier opp mot risiko/utvikling av fuktskade. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

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.

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktbelastningen i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon eller fuktsikring.

Konstruksjonen bør følges opp med jevnlige målinger for å overvåke utviklingen, da forhøyet fuktighet over tid kan føre til muggvekst, sverting og skader på materialer.
Konstruksjonen har erfaringsmessig høyere skadefrekvens enn grunnmur uten trekonstruksjoner på innsiden.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres på vegg for å ivareta sikkerheten i trappen. Åpninger mellom trinn og i rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille sikkerhetskrav og redusere risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.
Manglende utbedring medfører økt fare for personskader.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom kjeller:
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av rommet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Platet/malt tak.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Er fall til sluk i dusjens nedslagsfelt selv om fallet ikke tilfredsstill krav til 1:50.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må avviket med fall til sluk utbedres. Manglende eller redusert fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som gir redusert funksjonalitet og økt risiko for skliskader. Ved fremtidig renovering eller ombygging bør tilstrekkelig fall til sluk etableres for å sikre god vannavrenning og brukersikkerhet.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk (fra 1980). Ukjent membran/utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det bør om mulig fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukløsning, samt vurderes om det er behov for oppgradering.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på sluk er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilering via vifte i vegg samt luftespalte i dør.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende trapperom og inn bak dusj/våtsone.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.
I forbindelse med hulltakingen ble det avdekket at konstruksjonen dels er oppført i mur.

KJELLER > BAD

Generell

Bad kjeller:
Fliser på gulv. Baderomsplater på veggene. Panelt/malt tak.
Inneholdende innredning med servant, dusjkabinett. Plastsluk.
Ventilering via vifte i tak og luftespalte i dør.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av rommet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på veggene. Panelt/malt tak.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:100 eller bedre.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk (antatt fra 1980). Ukjent membran/utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett på grunn av usikkerhet rundt membran/tettesjikt og slukets alder.
Sluket bør skiftes ved neste oppgradering av badet for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Manglende dokumentasjon og alder på slukløsningen medfører økt risiko for fuktskader og skjulte bygningsskader.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende innredning med servant, dusjkabinett.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilering via vifte i tak samt luftespalte i dør.

KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Konstruksjonen har inspeksjonsluke i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

Påvist fukt i del av vegg.

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av fuktskaden i veggen.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre råteutvikling, svekkelse av konstruksjonen og mulige følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende innredning med servant, dusj/vegger. Slukrenne.
Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Platet/malt tak.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjen nedslagsfelt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende innredning med servant, dusj/vegger.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Ventilering via vifte i vegg samt luftespalte i dør.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusj/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Tilluft fra andre rom.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Heltre benkeplate med to nedfelte kummer. Integrerte hvitevarer.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM/VASKEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv. Baderomsplater på veggene. Panelt/malt tak.
Toalettrom inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, opplegg til vaskemaskin. Sluk.
Ingen ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

NB! Rommet er kun delvis bygd med vanntett sjikt. Rommet betraktes ikke som våtrom selv om det er sluk i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på at det er etablert en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eller varsle eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, da manglende løsning kan medføre skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Det må etableres ventilasjon i rommet for å unngå opphopning av fukt og lukt, samt redusere risikoen for muggdannelse og materialskader over tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom inneholdende vegghengt toalett og servant. Ventilering via avtrekksvent8l i tak i tak samt luftespalte i dør.
Gulvbelegg. Dels malt strie og dels fliser på veggene. Malte takplater.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel luftespalte ved dør eller ventil. Mekanisk avtrekk bør også etableres for å oppfylle kravene i NS 3600.

Manglende ventilering kan føre til opphopning av fuktighet og dårlig luftkvalitet, noe som øker risikoen for fuktskader, sopp- og muggdannelse samt sjenerende lukt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Det er ikke påvist innvendig stoppekran. Det er påvist utvendig stoppekran.

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 bør etableres innvendig stoppekran for å sikre mulighet for rask avstengning av vann ved lekkasje eller vedlikehold. Manglende innvendig stoppekran kan medføre økt risiko for vannskader og forsinket håndtering ved eventuelle lekkasjer.

TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkurser på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er påvist.

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

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 er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsrør. Konsekvensen av dette er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Ventilering via luftespalte i enkelte vinduer, ventil i enkelte rom samt avtrekk fra kjøkken.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmekabler i enkelte rom. Panelovner for øvrig.

TG 1 Varmesentral

To varmepumper (luft til luft).

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 300 l.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring 63/40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16/15/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Anlegget er fordelt i to skap.

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.
   1981

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Varmekabler m.v. i bad i kjeller - ref. samsvarserklæring datert 04.04.2016.
   Diverse arbeider - ref. samsvarserklæring datert 20.01.2017.
   Diverse arbeider - ref. samsvarserklæring datert 06.09.2019.
   Byttet ødelagt kabel - ref. samsvarserklæring datert 21.09.2022.
   Montering av skap og ombygging til 3 fas m.v. - ref.

Tilstandsrapport

samsvarserklæring datert 20.02.2022.
Opplegg til ladestasjon i garasje - ref. samsvarserklæring datert 28.02.2022.
Lagt opp kurser til varmepumper - ref. samsvarserklæring datert 19.09.2022.
Ekstra stikk - ref. samsvarserklæring datert 10.03.2023.
Nytt elanlegg i et bad m.v. - ref. samsvarserklæring datert 10.03.2025.

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering med grunnmurplast/drensrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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.

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det kan være nødvendig å planlegge utskifting for å redusere risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur. Overskredet levetid øker faren for redusert funksjon og fuktskader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av Lecablokker.

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur av Lecablokker ved trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonen bør utbedres for å hindre videre sprekker og deformasjoner, da dette kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for skader på omkringliggende områder.

TG 2 Terrengforhold

Lett skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et område med flom, ras- og skredmateriale i hht. kommuneplan og NVE aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å innhente ytterligere informasjon fra kommunale myndigheter og/eller NVE for å vurdere risikoen knyttet til flom, ras og skred.
Konsekvensen av å ikke undersøke dette nærmere kan være økt fare for skader på eiendommen og redusert sikkerhet for beboere.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann-/avløpsledninger antatt i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

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

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 gjennomføre en tilstandsvurdering av de utvendige vann - og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller driftsstans, noe som kan medføre uforutsette kostnader og skader på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1981

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende garasje oppført i tre på støpt betong. Taket er tekket med takstein.

NB! Garasjebygget er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	88			88	
1. Etasje	98			98	53
Loft					
SUM	**186**				**53**
SUM BRA	**186**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Trapperom/gang, kjellerstue, bad/wc/vaskerom, kjøkken, gang, toalettrom/vaskerom, kjellerstue 2, bod, bad		
1. Etasje	Hall m/trapp, stue/kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom		
Loft			

Kommentar

Loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.
Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligens faktiske bruk og planløsning avviker noe fra innsendte byggetegninger. Et rom i kjeller er byggemeldt som oppholdsrom. Dette rommet er benevnt som kjøkken i tilstandsrapporten fordi det er montert kjøkkeninnredning i rommet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Renovert/ombygd bad i 1. etasje i 2024. Utført dels ved egeninnsats og dels av firma/fagfolk.
Utført takfornying (overflatebehandling) i 2020.
Utført diverse arbeider på elektrisk anlegg i hht. samsvarserklæringer.
Montert nye baderomsplater i toalettrom i kjeller (egeninnsats).
Pusset opp flere innvendige overflater m.m.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Et rom benyttes som soverom i kjeller. Rommet har liten dagslysflate. Etasjen har direkte utgang til det fri og krav til rømningsvei er derfor ivaretatt.
Takhøyde i kjeller er ca 2,22 m.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		43		43	
SUM		**43**			

SUM BRA	43

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	180	6
Garasje	0	43

Kommentar

Enebolig	NB! P-areal / rombenevnelse er beregnet uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold og uten hensyn til om rommenes bruk samsvarer med innsendte tegninger/byggesøknad.
Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Tore Rønning	Takstingeniør
	Tord Corcoran Feen	Kunde
25.3.2025	Tore Rønning	Takstingeniør
	Tord Corcoran Feen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	46	39		0	1003.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Aråsveien 27

Hjemmelshaver
Feen Tord Corcoran

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 400 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.12.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.05.1980	Midl. brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.05.1981	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.05.1979	rev.dato	Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.06.2025	dato i flg. vedtak om bruksendring	Gjennomgått		Nei
Bruksendring	04.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2025	
2	18.12.2025	
3	18.12.2025	Denne versjonen er en oppdatert versjon i forhold til tidligere versjon. Utført endringer med bla.a. P-rom/S-rom og utfyllende konsekevnser for avvik.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TI5555

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Feen, Tord Corcoran	9578-5999-4-1285372	2025-12-12 09:47:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. des. 2025

Oppdragsnummer
25-0037/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åråsveien 27, 3138 SKALLESTAD

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Tord Corcoran Feen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. april 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 21178577
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nøtterøy Elektriske AS - elarbeider bad 1. etasje 2024 Rørleggergutta AS - VVS arbeider bad 1. etasj 2024 Bakke mur og varme AS - Flis og membran bad 1. etasj 2024 Rørleggergutta - Demonter og remontert servant, kran til vaskemaskin og Wc ifm nye veggplater wc/vask i hybel 2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bakke mur og varme / PVE tak 2024

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bakke mur og varme / PVE tak 2024 - menbran og flis bad 1. etasje. Nøtterøy Elektriske AS 2024 - Varmekabler og elektrisk bad 1. etasje.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Takfornying hus og garasje 2020

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Kommunen har utbedret utløp til bekk nede ved båthavna

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nøtterøy Elektriske 2020-2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Kun etter utførte arbeider

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nøtterøy Elektriske AS 2022

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad 2024 - Rørleggergutta Lekkasje på vannrør i tilkobling til VVB 2023 - Nøtterøy Rørservice AS Montert trykkslange på overstrykksventil og ført denne inn i tilstøtende bad i hybel.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Kjelleretasje er bruksendret i 2025. Omsøkt fra sekundær til primærrom

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Baderomsvifter på bad, i vaskerom og på bad i hybel. Takstmann oppdaget fukt i vegg mellom bad og soverom i hybel

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Tilsyn av fyringsanlegg 11.12.2025 - Ingen avvik på fyringsanlegget

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Rist ved utløp til bekken på eiendommen tettet seg, dette gjorde at eiendommen fikk vann i kjelleren. Før min tid som eier av bolig. Kommunen har gjort tiltak. Vannlekasje fra overtrykksventil på VVB - utbedret. Vannlekasje fra tilkobling av vannrør på topp av VVB - Utbedret av Nøtterøy Rørservice

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Gamle vinduer soverom og kjeller Garasje trenger vedlikehold, støtter mot øst er defekte, noe som gjør at garasjen har skjevheter. Kleding på garasje er gammel. Det er lite fall å støpt gulv. Garasjen har en kum

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Takbokser var platet over under tidligere moderniseringer. Takpunkter er boret ut.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Div sprekker i mur

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Se punkt 13

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Gammel varmepumpe er byttet ut med 2 nye. Vetilasjonenhet montert i hybel

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Felles ansvar for privat vei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Se punkt 13

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Gamle vinduer soverom og kjeller. Gammel dør til balkong hovedsoverom. Garasje trenger vedlikehold, støtter mot øst er defekte, noe som gjør at garasjen har skjevheter. Kleding på garasje er gammel. Det er lite fall å støpt gulv. Garasjen har en kum. Sluk på felles vei hur sunket. Takstmann har funnet fukt i vegg mellom bad og soverom i hybel. Fjernkontroll til garasjeportåpnere mangler, jeg vet ikke om disse fungerer. Det er montert dusjvegg uten dør på badet av estetiske grunner, det gjør at man må svabre bort vann etter at det er dusjet. Det er lagt opp en utekran på yttervegg mot bakhage, denne er ikke koblet til vann. Denne ble lagt opp før jeg kjøpte boligen så jeg er ikke sikker på hvor dette vannrøret går.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0037/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Feen, Tord Corcoran	**2025-12-12**

Identifikasjon

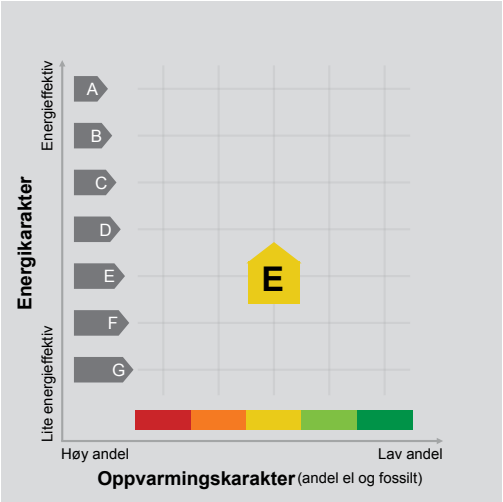
bankID Feen, Tord Corcoran

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Aråsveien 27
Postnummer	3138
Sted	SKALLESTAD
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163712199
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-89697
Dato	10.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 28 880 kWh pr. år

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

28 879 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Etterisolering av yttervegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	183
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: 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.

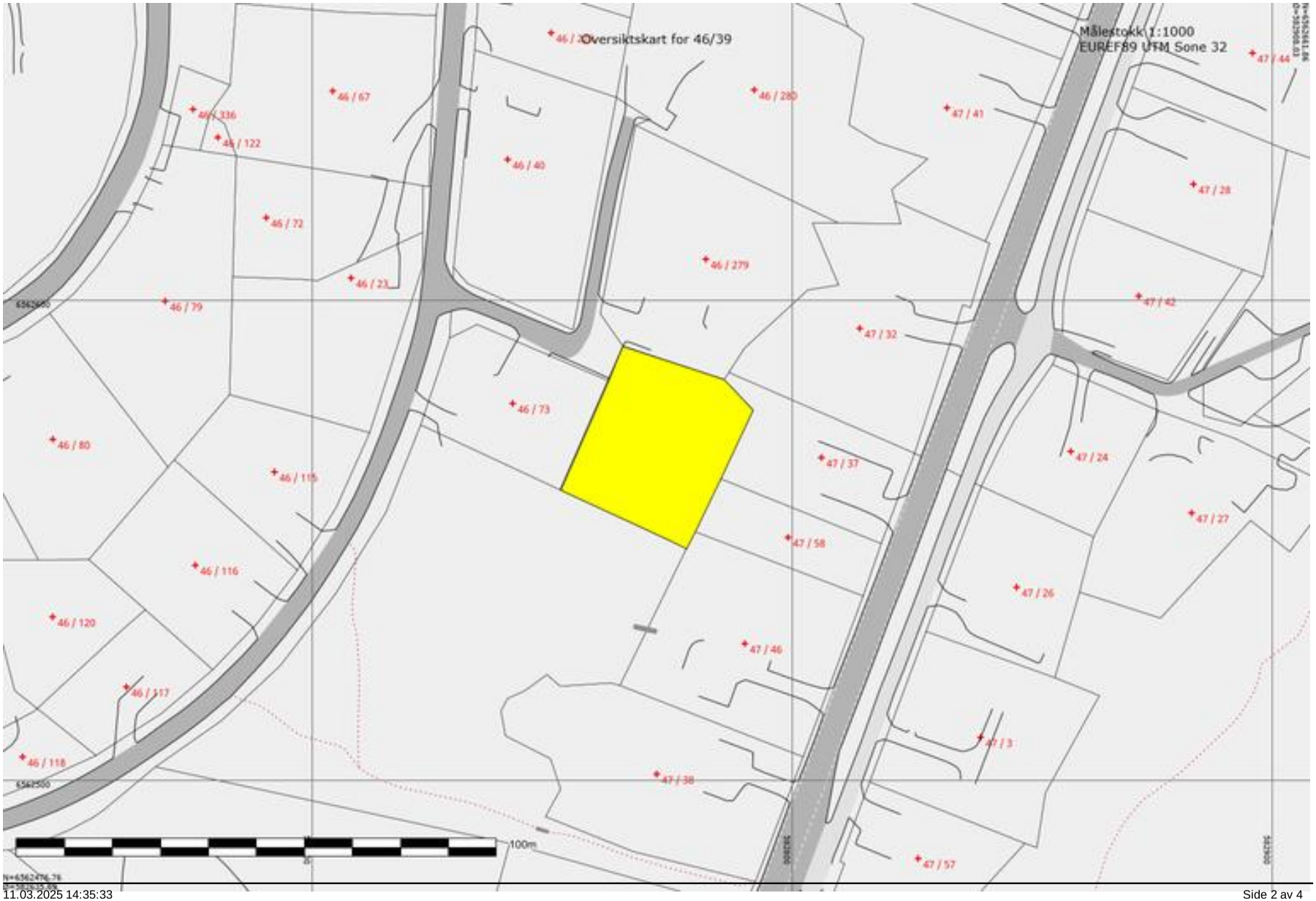
Færder kommune

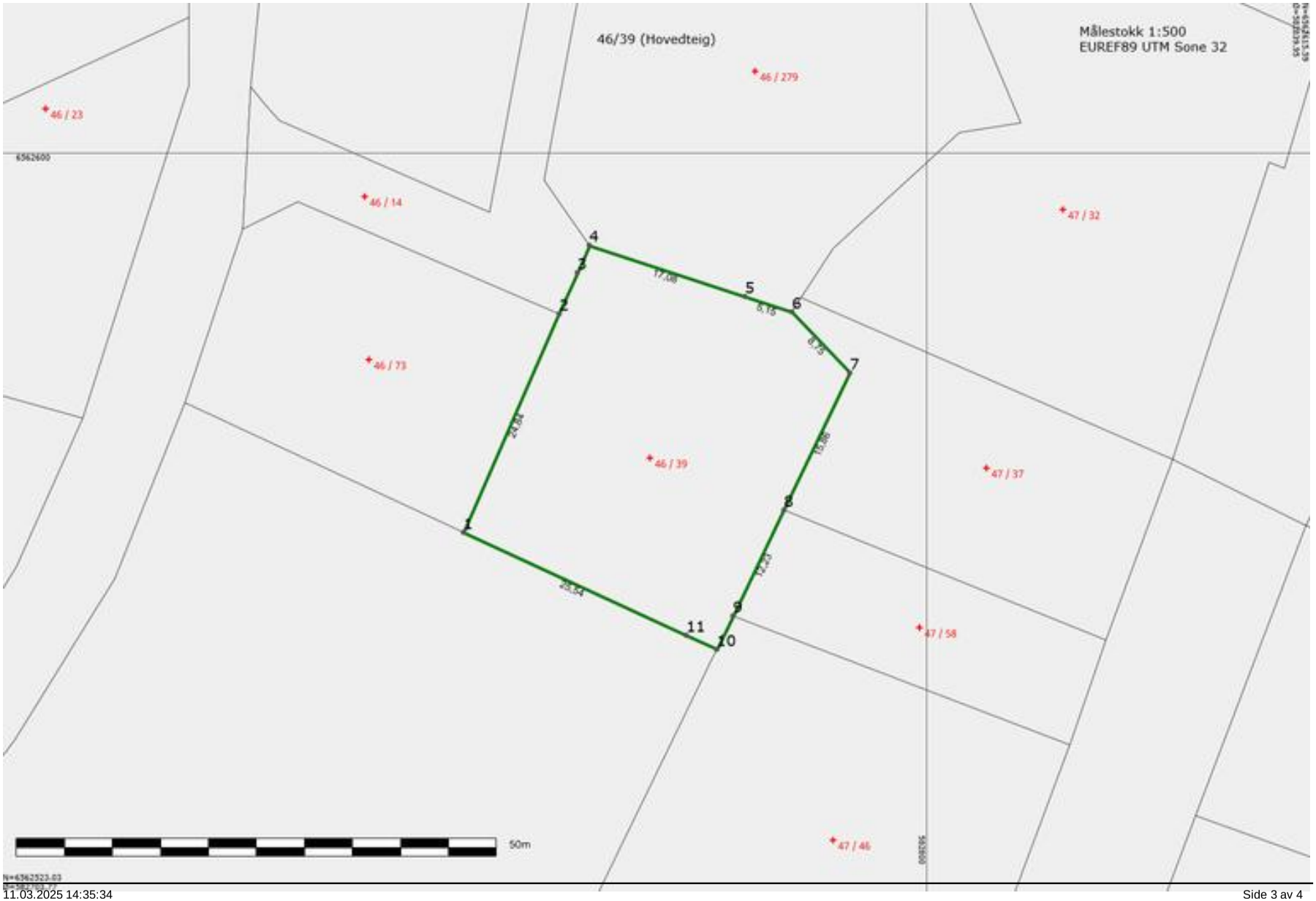
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**46**	**39**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 46/39
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
46 / 67
46 / 336
46 / 122
46 / 40
46 / 280
47 / 41
47 / 44
47 / 28
46 / 72
46 / 279
46 / 23
46 / 79
47 / 42
47 / 32
46 / 73
46 / 80
46 / 115
47 / 37
47 / 24
47 / 27
47 / 58
46 / 116
47 / 26
46 / 120
47 / 46
46 / 117
47 / 3
46 / 118
47 / 38
47 / 57
100m


46/39 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
46 / 279
46 / 23
6562600
46 / 14
47 / 32
4
3
17.08
5
6
5.15
8.73
7
2
24.84
15.86
46 / 73
46 / 39
47 / 37
1
8
17.43
25.64
9
11
10
47 / 58
47 / 46
50m

Areal og koordinater

Areal: 1003,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6562568,19 Øst: 582771,17

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6562560,45	582751,74	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			24,84	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
2	6562583,20	582761,70	Jord	Rør	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			4,71	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
3	6562587,51	582763,60	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			3,11	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
4	6562590,36	582764,84	Ikke spesifisert	Kamjern	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			17,08	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
5	6562585,02	582781,06	Ikke spesifisert	Kamjern	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			5,15	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
6	6562583,41	582785,95	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			8,75	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
7	6562577,07	582791,98	Jord	Rør	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			15,86	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
8	6562562,77	582785,11	Ikke spesifisert	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			12,23	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
9	6562551,75	582779,81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			3,88	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
10	6562548,26	582778,12	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			3,52	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
11	6562549,74	582774,93	Jord	Rør	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			25,54	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	

Færder kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**46**	**39**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	163712199	0	Tatt i bruk	Bolig	190	0	0	190

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6562570 Øst: 582768 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet Olje/parafin/fl.brensel	Elektrisk Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	15.06.1979	03.10.1994	
TB-Tatt i bruk	13.05.1980	03.10.1994	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	190	4	Kjøkken	1	1	Åråsveien 27	46	39	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	98	0	1	98	0	98

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	92	0	0	92	0	92

Referanse
R-Reguleringsplan: 146.

Referanse
4-Kommunal kode 4: 1.A.

Referanse
2-Kommunal kode 2: 1.A.29.
Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: 367/79

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Færder kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3911 - Færder kommune	**46**	**39**	**0**	**0**	Grunneiendom	ARNHILDSBO	Ja	1003,5	968	9-Annen arealkilde

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
02.09.1950	Nei	Nei	Nei			Nord: 6562568.19 Øst: 582771.17 System: EPSG:25832

Andel i fellesareal	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1/3	46	14	0	0

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			46/39	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			46/39	0
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			46/39	0
Sammenslåing	12.12.1994			Mottaker	46/39	93
				Avgiver	46/278	-93
Skylddeling	02.09.1950			Mottaker	46/39	875
				Avgiver	46/14	-875

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
163712199	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	190	0	190
163712202	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	50	50

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Åråsveien	27			Nord: 6562570 Øst: 582768 System: EPSG:25832		Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 2-Torød Stemmekrets 2-HÅRKOLLEN Postnummerområde 3138-SKALLESTAD Grunnkrets 602-Oterbekk

KOMMUNAL TILLEGGSDEL	
Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 54/84 P-Målebrevsprotokoll: 7/62

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1003,5	Nord: 6562568,190197 Øst: 582771,16999391 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Færder kommune
Postboks 250 Borgheim
3163 Nøtterøy
Telefon: 33 39 00 00

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 17.03.2025

Gnr:	46	Bnr.:	39	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Åråsveien 27, 3138 Skallestad						
Selger/Megler	Tønsberg og Færder Eiendomsmegling AS						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☒	privat ☐
Merknad:		

Avløp	kommunalt ☒	privat ☐
Slamavskiller?	Ja ☐	Nei ☒
Kommunal slamtømming?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		

Privat avløp	Minirenseanlegg ☐	Slamavskiller og infiltrasjon ☐	Annet ☐
Merknad:			

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.
Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:

- Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem).
- Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger.
- Slamavskiller i bruk.
- Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt.
- Takvann ledes til kommunal ledning.

Merknad:

Adkomst:

Adkomst fra	Fylkesvei ☐	Kommunal vei ☐	Privat vei ☒
Merknad:			

Kommunale gebyrer 2025:

Gebyr	**Årlig beløp**
Vann	5799
Avløp	10953
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m^3-pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs ☒ Sommer ☐	3434 -515
Feiing	1012
Merknad: Rabatt for felles beholdere.	

Alle priser er inkl.mva.

Olje/parafin:

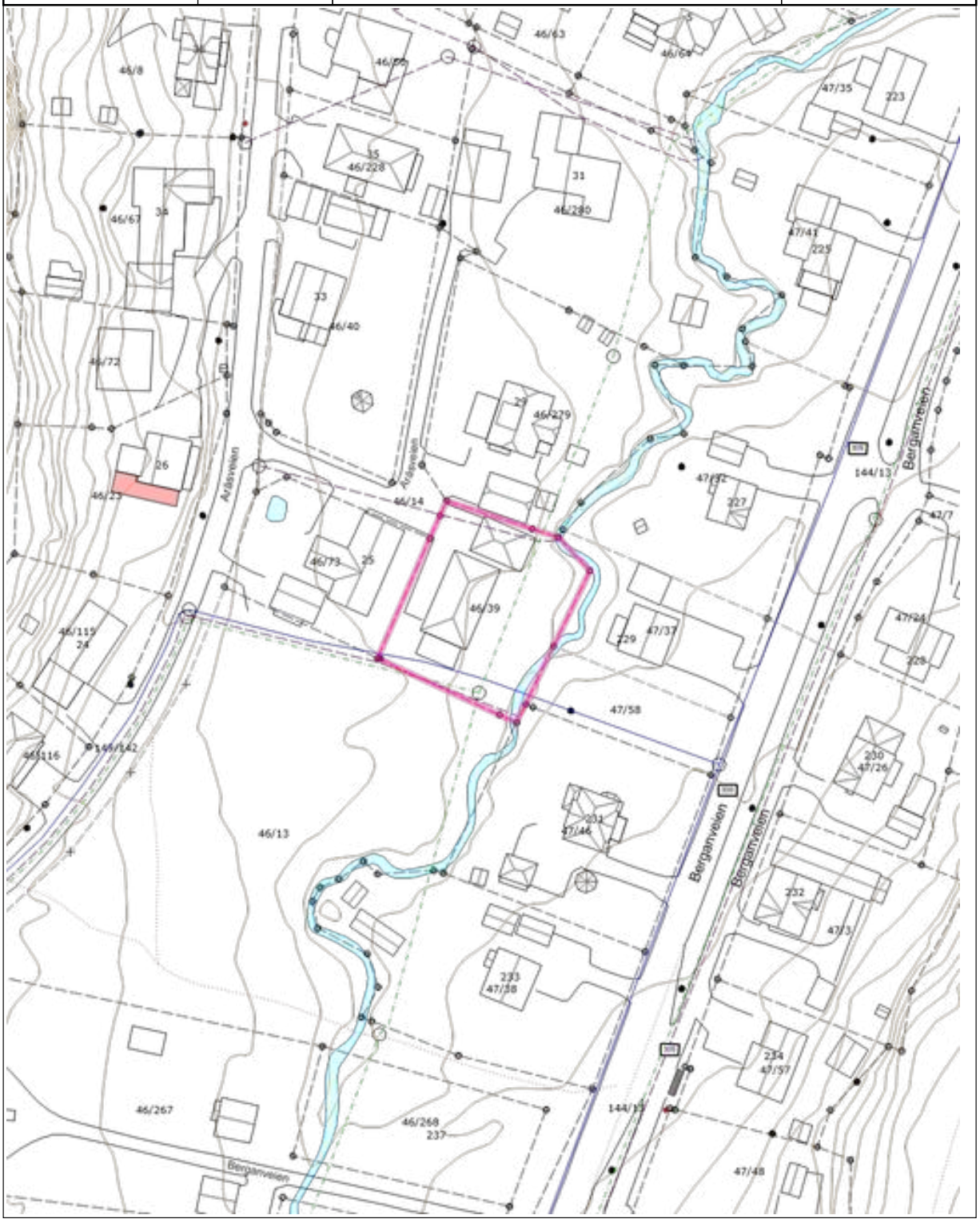
Det er forbud mot fyring med fossil olje og parafin fra 2020. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den.
Merknad:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

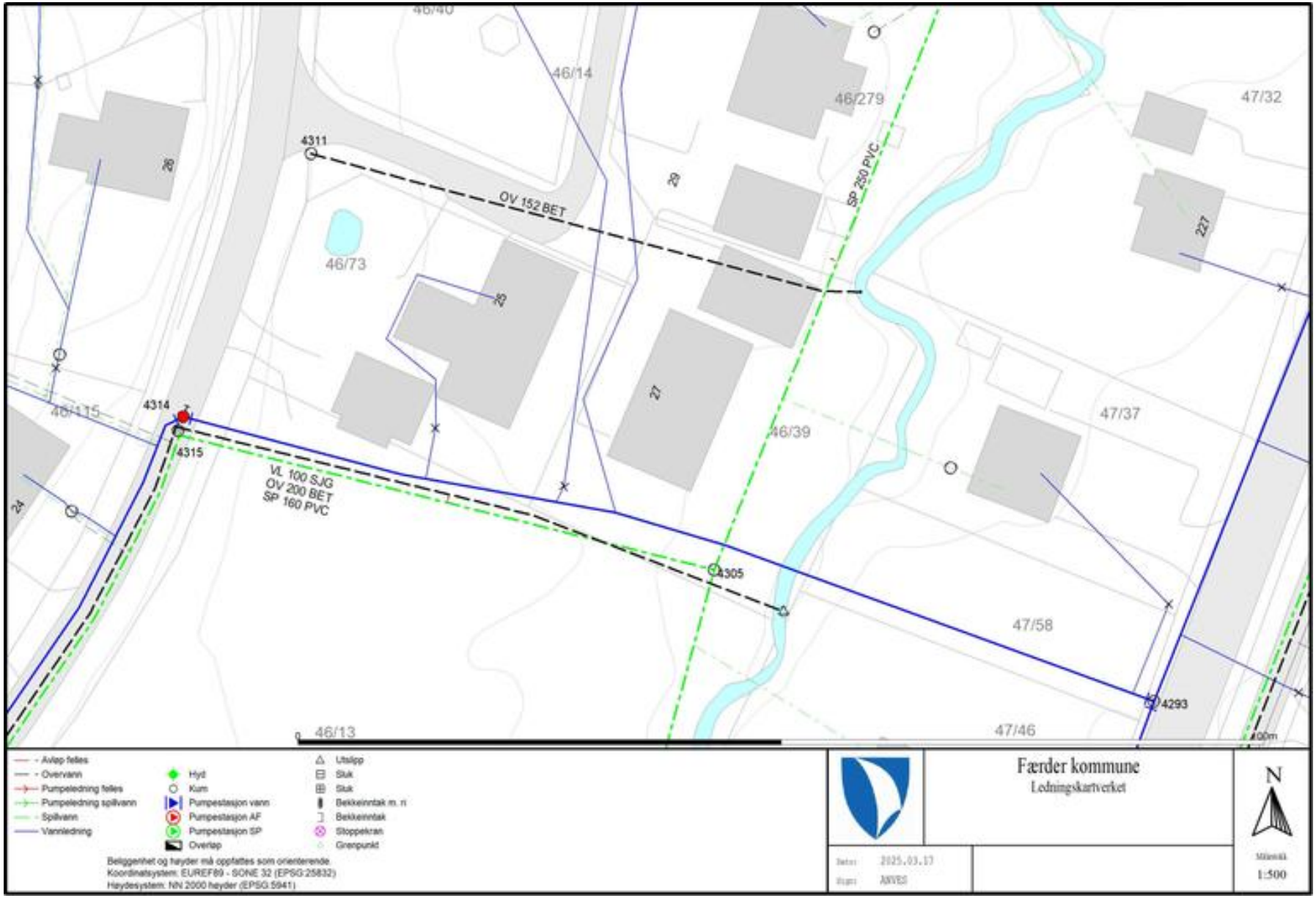
Færder kommune	Oversiktskart med VA				
	Eiendom:	Gnr: 46	Bnr: 39	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Åråsveien 27 3138 SKALLESTAD			
	Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kum - annen eier	Sandfangskum	Sluk
Overvannsledning	Spillvannsledning	Vannledning - annen eier
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Vegoppmerking
Sti på bru	Sti	Husnummer
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Elvekant	Innsjøkant
Høydekurve	Elv	Innsjø


46/40
46/14
46/279
47/32
4311
OV 152 BET
SP 250 PVC
46/73
227
47/37
4314
4315
VL 100 SJG
OV 200 BET
SP 160 PVC
46/39
4305
47/58
4293
46/13
47/46
100m
Avløp felles
Overvann
Pumpeledning felles
Pumpeledning spillvann
Spillvann
Vannledning
Hyd
Kum
Pumpestasjon vann
Pumpestasjon AF
Pumpestasjon SP
Overløp
Utslipp
Sluk
Sluk
Bekkeinntak m. ri
Bekkeinntak
Stoppekran
Grenpunkt
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Færder kommune
Ledningskartverket
N
Dato: 2025.03.17
Utgis: ANVES
Målestokk
1:500

Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	**46**	**39**	**0**	**0**	Åråsveien 27, 3138 SKALLESTAD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	1003.51m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	1003.51m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	1002.26m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	1003.51m^2
Strandlinje vassdrag	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3911 146	Hårkollen VII (8.7.1980)	Boliger	1003.4m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

	PLANID	Plannavn
Nei		

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Færder kommune
Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 12.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 46 **Bruksnr.:** 39
Adresse: Aråsveien 27, 3138 SKALLESTAD
Referanse: 25-0037/25

Kommuneplan vedtatt	
Dato	06.09.2023
Planen vedlagt	Ja
Boligbebyggelse - Nåværende	

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	146 - Hårkollen VII
Reguleringsformål	Boligbebyggelse

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

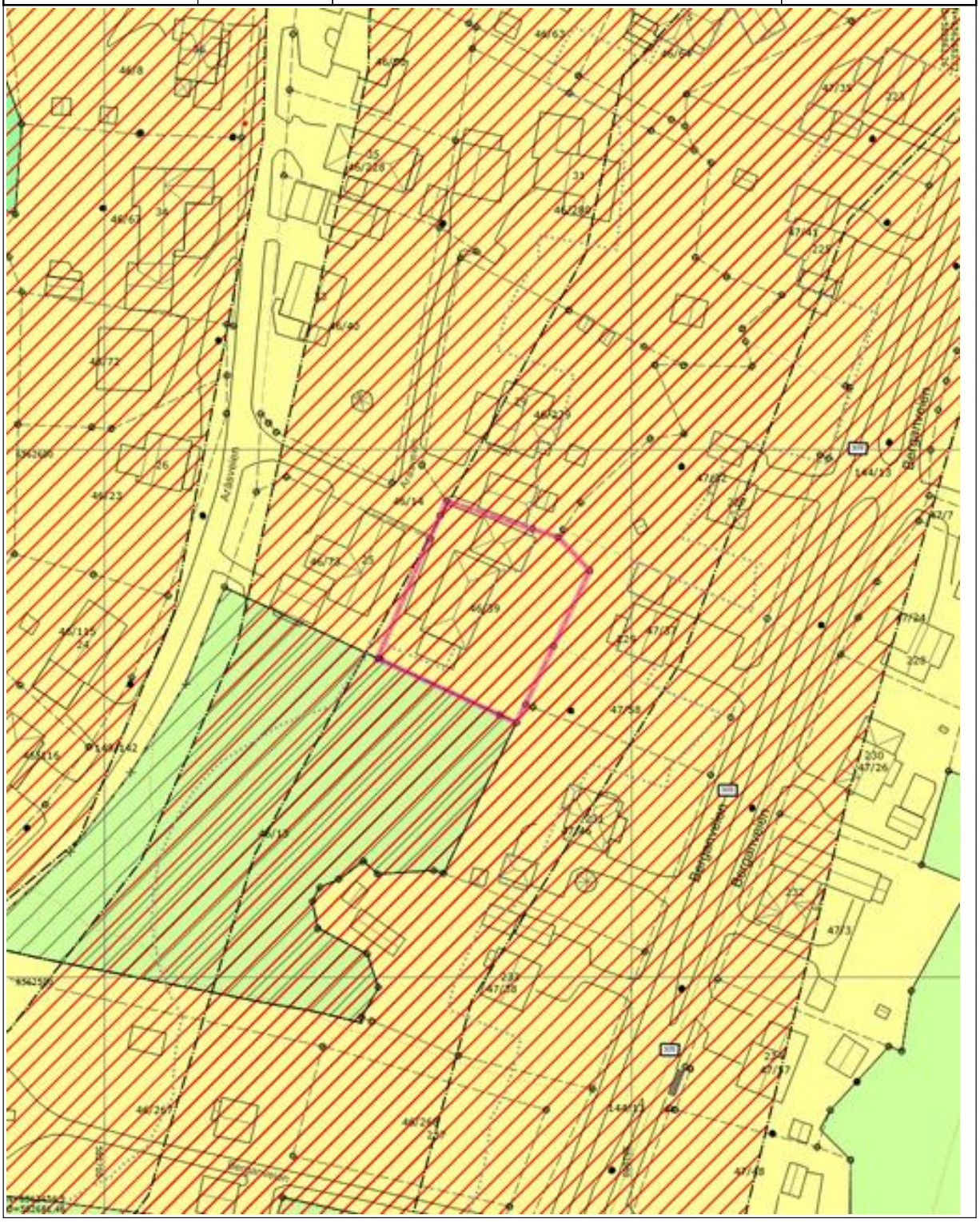
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 46	Bnr: 39	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Åråsveien 27 3138 SKALLESTAD			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

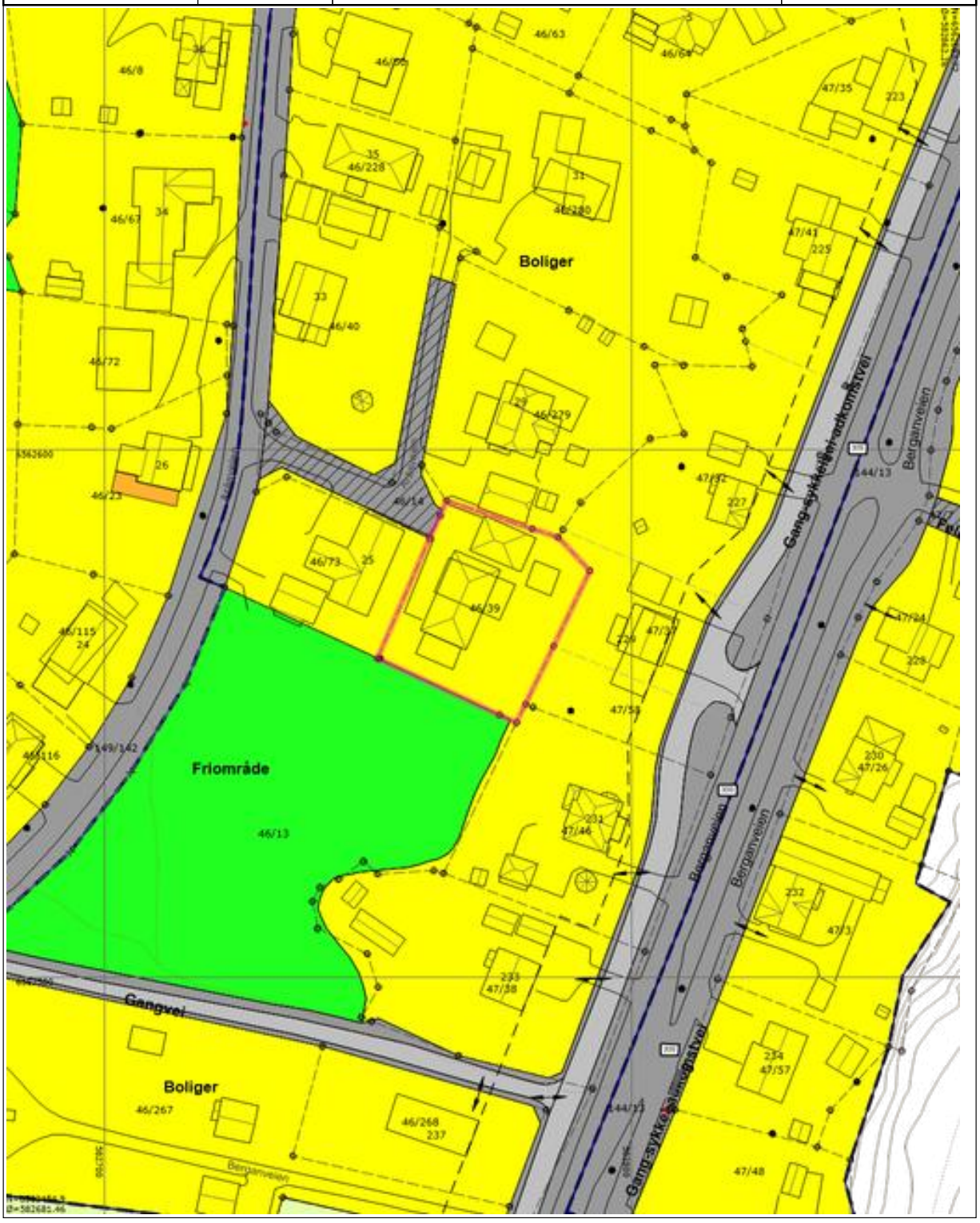
- Strandlinje vassdrag
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegoppmerking
- Sti på bru
- Sti
- Husnummer
- 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 faresoner
- Hensyn friluftsliv
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Elvekant
- Innsjøkant
- Høydekurve

Færder kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 46	Bnr: 39	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Åråsveien 27 3138 SKALLESTAD			
Annen info:	Hårkollen VII			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikkelnummer.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Vegoppmerking	Sti på bru	Sti
Husnummer	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	RpGrense
RpFormålgrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring	Byggegrense
Planlagt bebyggelse	Regulert senterlinje	Boligområde
Landbruksområde	Offentlig trafikkområde	Gang-/sykkelveg
Gangveg	Offentlig friområde	Felles avkjørsel
Elvekant	Innsjøkant	Høydekurve

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til reguleringsplan for Hårkollen VII, Nøtterøy kommune.

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 14.6.1979.
Stadfestet av Miljøverndepartementet 8.7.1980.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2

a. Frittliggende bolighus skal oppføres i en etasje. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b. For hver enkelt bolig skal det avsettes plass for en garasje samt plass for oppstilling av minst en bil. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 3

a. I friområdet tillates ikke bebyggelse. Bygningsrådet kan tillate plassering av lekeapparater og annet utstyr når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for naboer. Bygningsrådet kan vedta at lekeplassen skal inngjerdes.

§ 4

a. Bygningsrådet skal ved behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse. 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 vei 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. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

- Reguleringsbestemmelser slutt -

1.

0709100009NOT322809

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr. B.nr.	Parsell nr.
Aråsveien 27.		46/39, 278	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg.	Enebolig.		dato 15.6.79 sak 367/79.

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Bjørn Ekdahl.		

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Hegg Bruk A/S.	3117 SVINEVOLL.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Ole Sandbekk.	------"------	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Nøtterøy den 18. mai 1981.

bygningssjefen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

K.blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Oslo

07091000009NOT322810

NØTTERØY KOMMUNE

BYGNINGSVESENET.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

for arbeider etter § 93 i bygn.l. av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr.2 og 3.

Byggeplass(adresse)		Gnr. bnr.
Åsveien		46/39.
Arbeidets art.	**Byggets art.**	**Søknad dato.** / **Vedtak.**
Nybygg	Enebolig	Dato: 15.6. Sak: 367/79.
Byggherrens navn	**Adresse**	**Tlf.**
Bjørn Ekdahl.		
Anmelderens navn.	**Adresse**	**Tlf.**
Hegg Bruk A/S.		
Ansvarshavendes navn	**Adresse**	**Tlf.**
Ole Sandbekk.		

Arbeidet er besiktiget.I medhold av bygn.l. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ **for nevnte bygg**

☐ **for følgende del av nevnte bygg.**

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende,men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

OK 1. Planere med fall fra murene.
OK 2. Behandle murer utvendig/innvendig.
OK 3. Terrasse evt. terrassetrapp.Dør må evt. stenges forsvarlig.
OK 4. Innpussing/belistning - dører/vinduer.
OK 5. Ventiler mangler galler.

Påbegynt: 9.7.79.

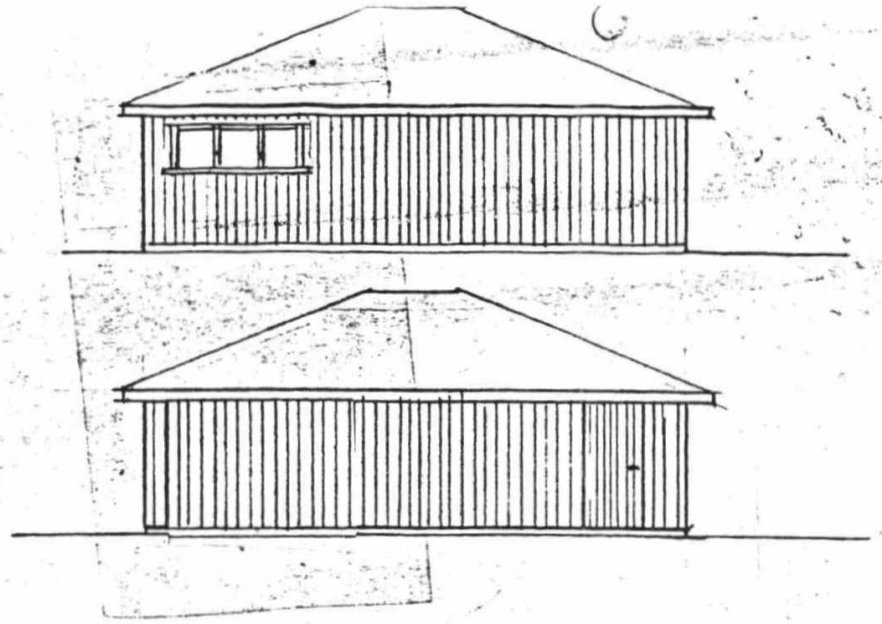
Ferdigattest OK

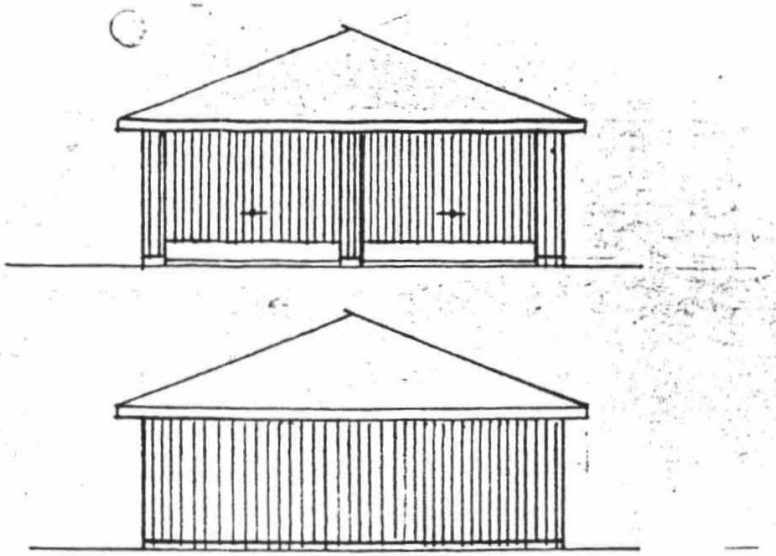
Dette arbeid må være fullført innen: 1.7.80.

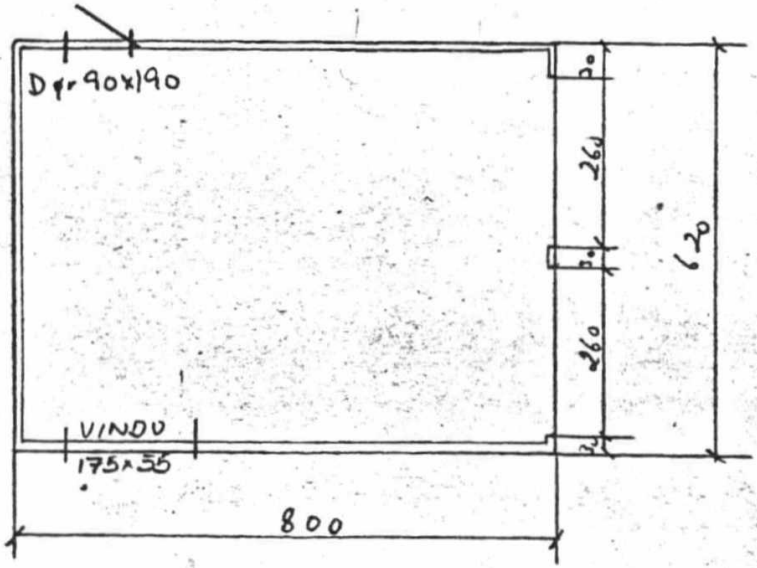
Nøtterøy,den 12.mai 1980.

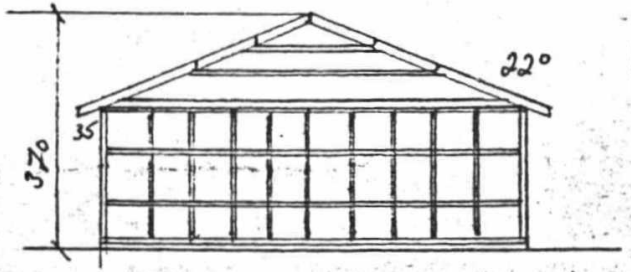
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEF
NØTTERØY

0709100009NOT322827





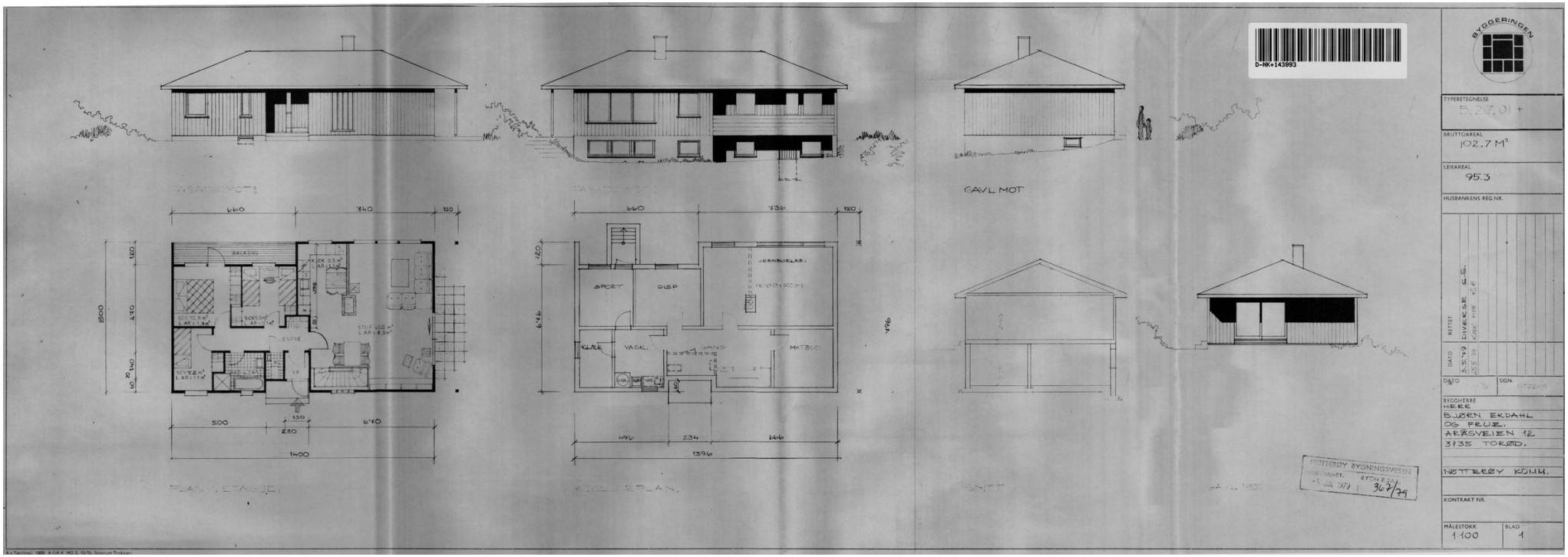


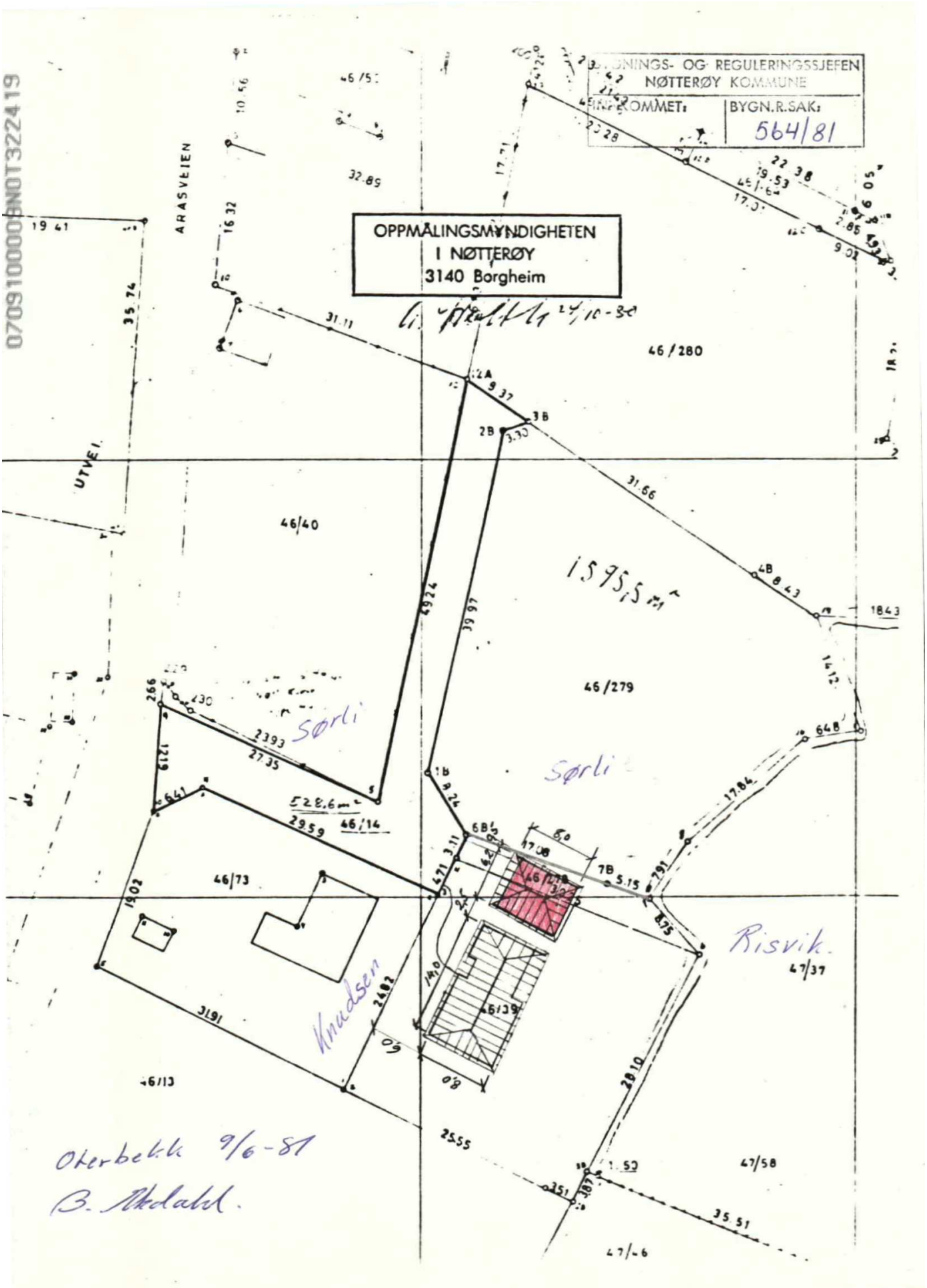


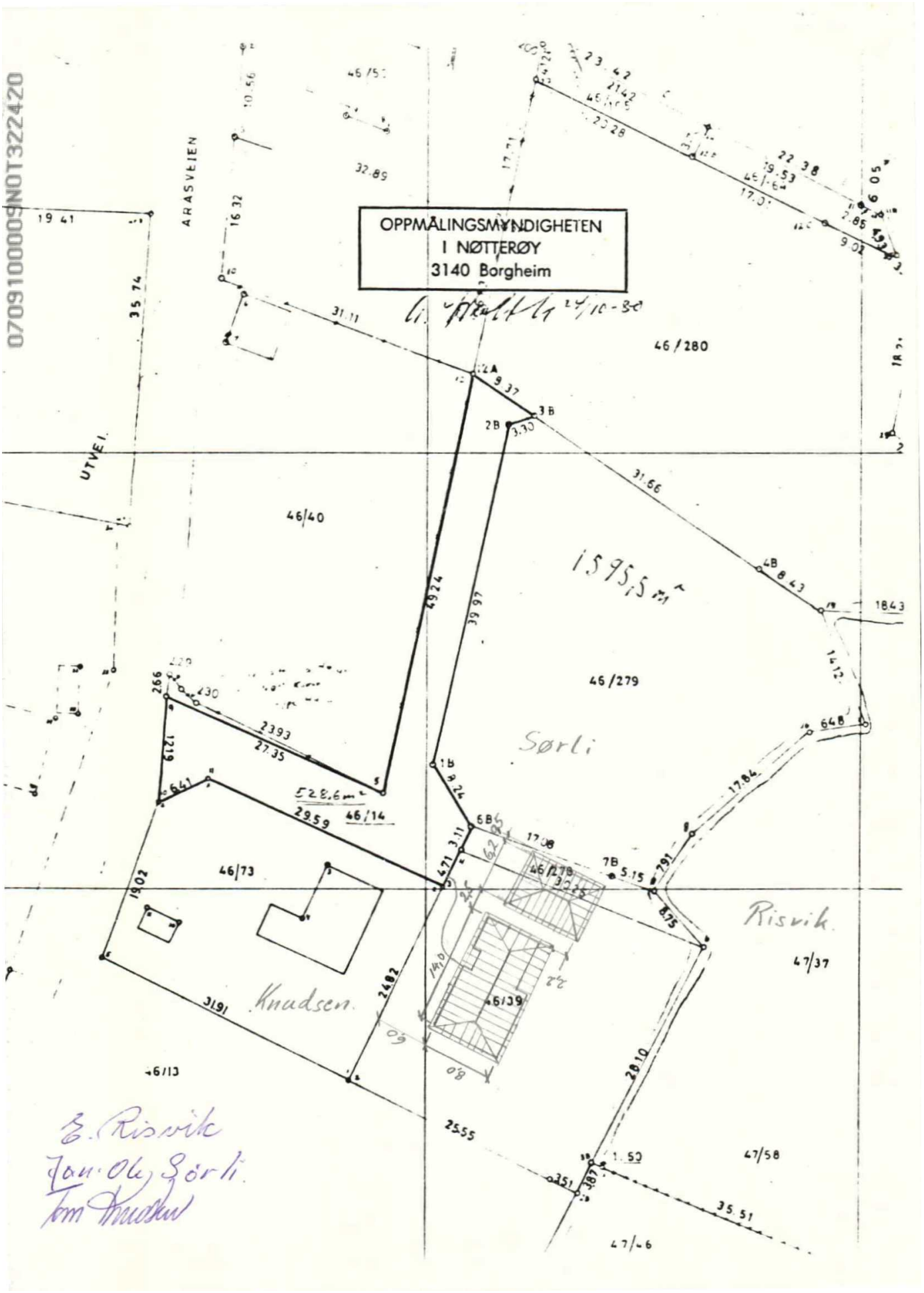
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
NØTTERØY KOMMUNE

INNKOMMET:	BYGN.R.SAK:
	564/81

Garasje ~~Sportsbil~~ R 620×800 m/valme


GAVL MOT
PLAN 1. ETASJE.
KJELLERPLAN.
SNITT
GAVL MOT
BYGGERINGEN
TYPEBETEGNELSE
5.A7.01 +
BRUTTOAREAL
102.7 M²
LEIEAREAL
95.3
HUSBANKENS REG.NR.
RETTET DIVERSE E.S.
DATO 3.5.79
DATO SIGN.
BYGGHERRE
BJØRN EKDAHL
OG FRUE.
ÅSÅSVEIEN 12.
3135 TORØD.
NØTTERØY KOMM.
KONTRAKT NR.
MÅLESTOKK 1:100
BLAD 1
NØTTERØY BYGNINGSVESEN
BYGN.P.SAK 367/79


0709100001NOT322419
ARASVEIEN
UTVEI
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
I NØTTERØY
3140 Borgheim
NØTTERØY KOMMUNE
BYGN.R.SAK:
564/81
46/280
46/40
46/279
46/14
46/73
46/13
46/139
47/37
47/58
47/6
1575,5 m²
528,6 m²
Sørli
Sørli
Risvik
Knudsen
Oterbekk 9/6-81
B. Ødegård.


0709100009/NOT322420
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
I NØTTERØY
3140 Borgheim
ARASVEIEN
UTVEI
46/280
46/40
46/279
46/14
46/73
46/139
46/13
47/37
47/58
47/46
1595,5 m²
528,6 m²
Sørli
Knudsen
Risvik
E. Risvik
Jan Ole Sørli
Tom Knudsen

0709100009NOT322416

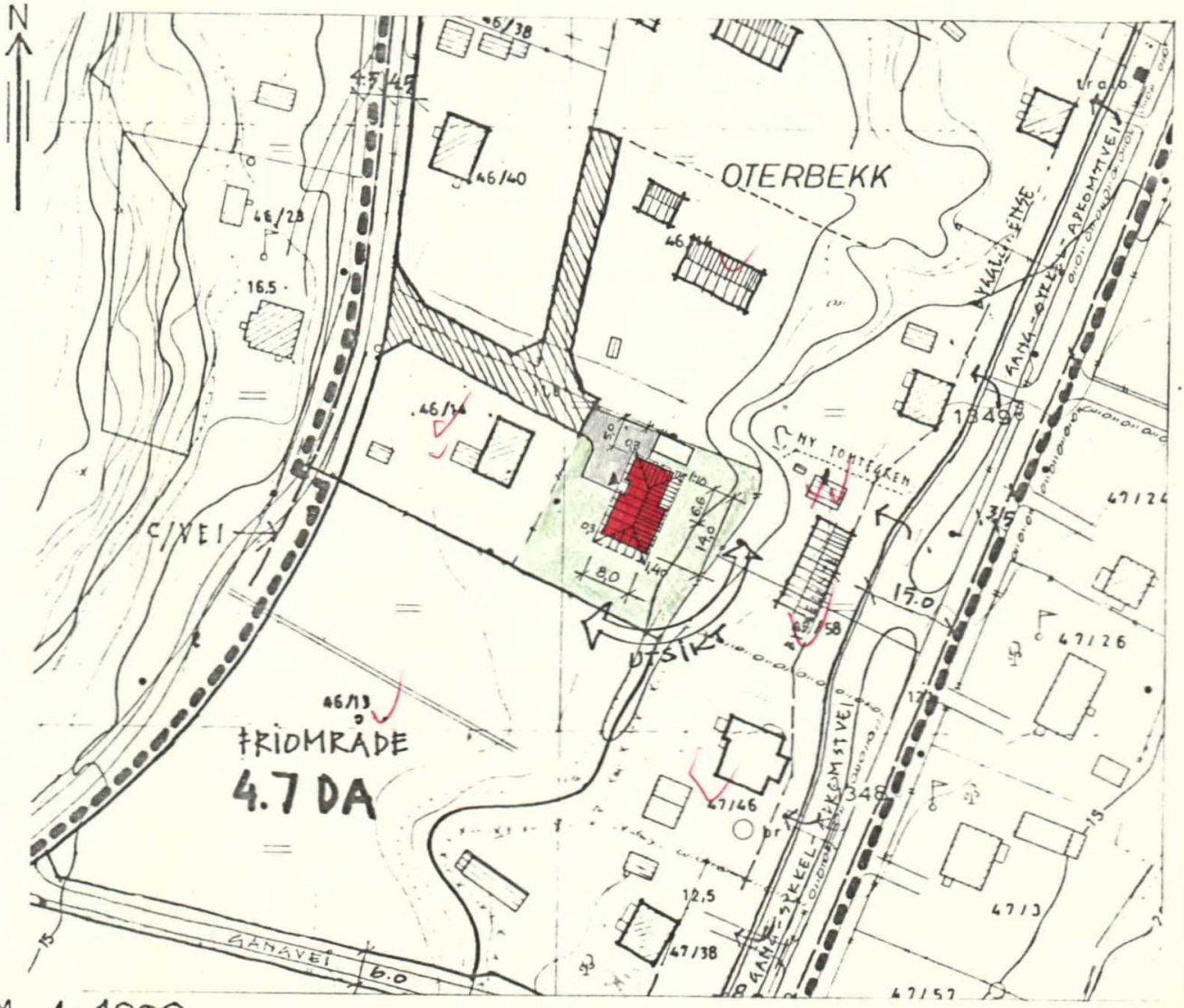
HEGGBRUK AS 3117 SVINEVOLL

NØTTERØY BYGNINGSV...
...MAI ...1979 367/79

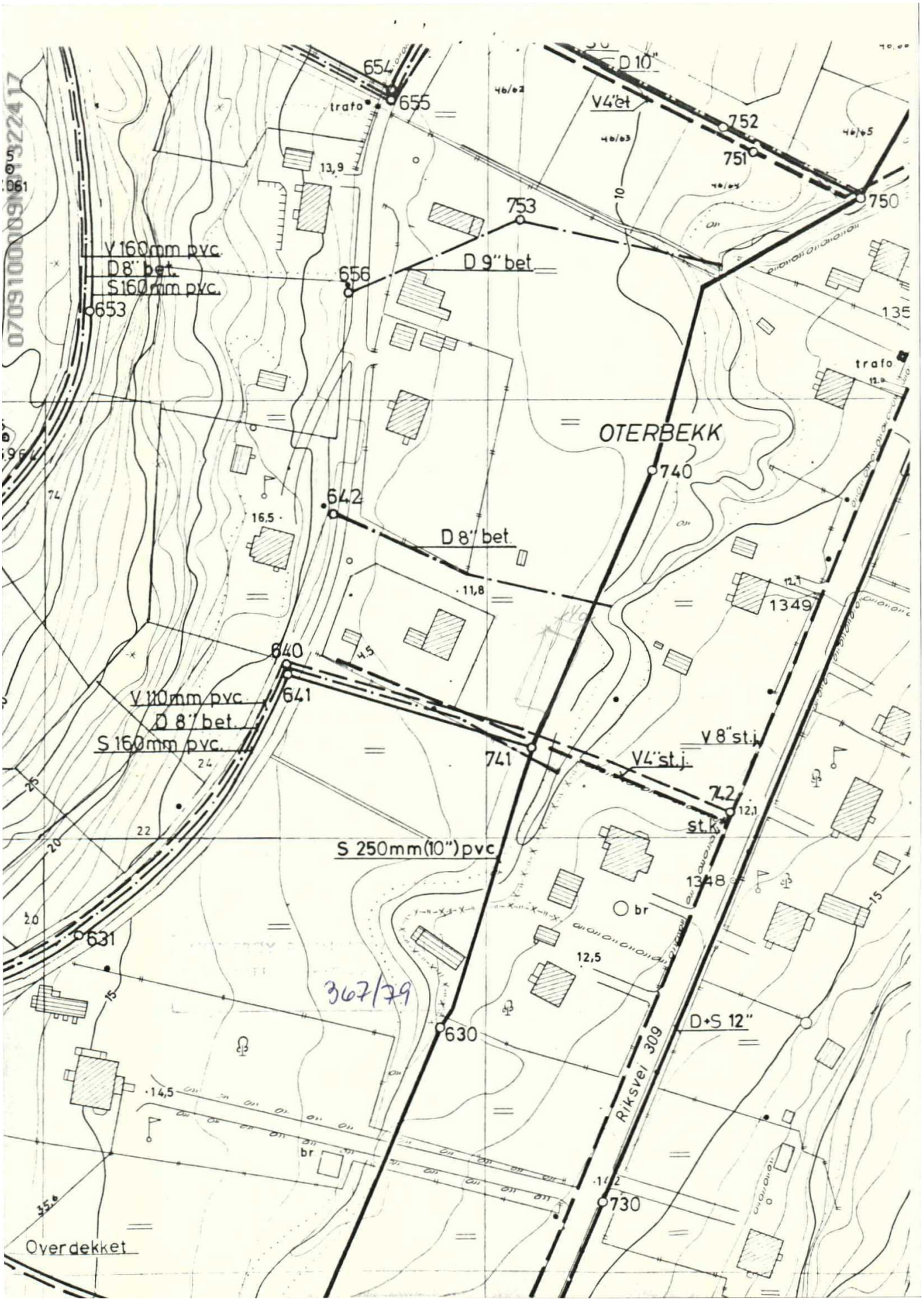
SITUASJONSPLAN.

BYGGEPLASS: OTERBEKK
BYGGERINGENS ENEBOLIG: B. 217.01
G.NR. 46 B.NR. 39
BYGGEKOMMUNE: NØTTERØY
TOMTEAREAL: 875 M²
GRUNNFORHOLD: FJELL/GRUS

BYGGHERRE: BJØRN EKDAHL ADRESSE: ÅRÅSVEIEN 12, 3135 TORØD
DATO: 31.5.-79 ANM.:
TEG.



M 1: 1000


654
655
trafo
D 10"
V4"et
752
751
750
753
656
D 9" bet
V 160mm pvc.
D 8" bet.
S 160mm pvc.
653
135
trafo
OTERBEKK
740
642
D 8" bet
1349
640
641
V 110mm pvc.
D 8" bet.
S 160mm pvc.
V 8" st.j.
V4" st.j.
741
742
st.k.
S 250mm(10") pvc.
1348
br
631
12,5
367/79
630
D•S 12"
Riksvei 309
br
730
Overdekket

Feie og tilsynsopplysninger:

3911/46/39/0/0
Adresse: Åråsveien 27,
3138 SKALLESTAD

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 18.04.16 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport. I følge vårt fagsystem er det ikke ildsted tilkoblet skorstein i denne boligen lenger.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	18.04.16	X	

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Vår dato
18.04.2016
Deres dato

Vår referanse
16/277-1 /GBN-0046/0039, K2-M88
Deres referanse

Vår saksbehandler: Jan Daniel Nedrevåge, tlf

Richard Løken
Åråsveien 27
3138 SKALLESTAD

ÅRÅSVEIEN 27 - 0046/0039 - NØTTERØY KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 18.04.16 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:
Eier/representant for eier: Richard Løken
For VIB: Jan Daniel Nedrevåge

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget.

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med vennlig hilsen

Jan Daniel Nedrevåge
Feiersvenn
Sign.

Mona Larsen
Feiermester
Sign.

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Skatteetaten

Dato
12.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3911 FÆRDER

Gnr 46 Bnr 39 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Åråsveien 27, 3138 SKALLESTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 391 801
Som sekundærbolig:	kr 5 567 203

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

FÆRDER KOMMUNE

Megleropplysninger

Dato: 13.03.2025

Gnr:	**46**	**Bnr:**	**39**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:	**Aråsveien 27**			**Selger:**	Feen, Tord C		

Legalpant

Kommunale gebyrer er betalt frem til: 20.02.25
Restanse: 0,-

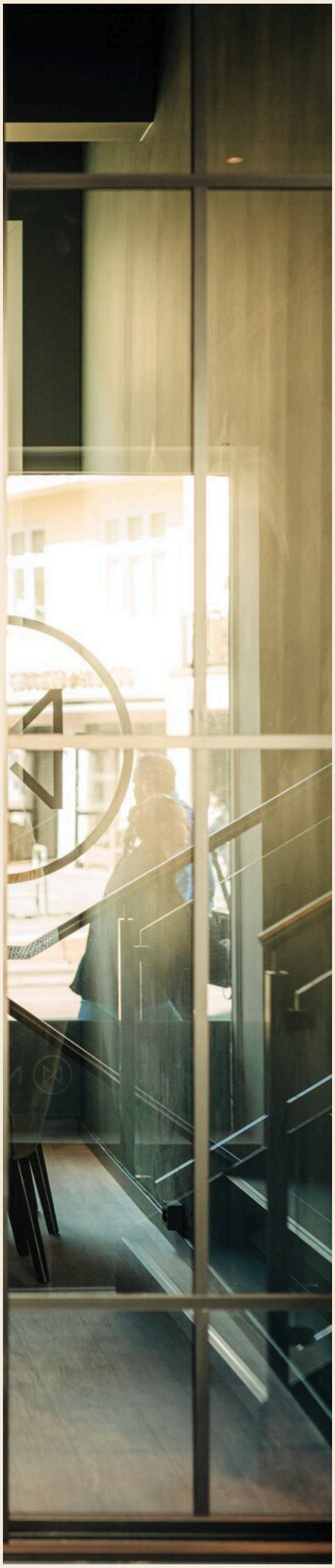
Forfallsdatoer for kommunale gebyrer er den 20. hver måned

Postadresse: Postboks 250 Borgheim 3163 NØTTERØY
Besøksadresse: Tinghaugveien 18
Telefon: 33 39 00 00
E-post: postmottak@faerder.kommune.no
Bank: 2470.40.41000
Innbet. skatt: 6345.06.07292
Org. nr.: 817 263 992

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.



Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0037/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Åråsveien 27 3138 SKALLESTAD
Matrikkel: Gnr 46, bnr 39 (ideell andel 1/1) / Gnr 46, bnr 14 (ideell andel 1/3) i Færder kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Christoffer Kvalshaugen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
c.kvalshaugen@nordvikbolig.no
955 94 100



Marte Høglund
Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
m.hoglund@nordvikbolig.no
970 12 029

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: