

Bakkeåsveien 13



Velkommen til

Bakkeåsveien 13



Salgsoppgaven produsert 19. november 2025

Åsgårdstrand

Åsgårdstrand: Stor og tiltalende enebolig beliggende høyt og fritt med fantastisk sjøutsikt!

Prisantydning	9 750 000,-
Omkostninger	245 130,-
Totalpris	9 995 130,-
BRA-i	220 kvm
Totalt BRA	260 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1988
Ansvarlig megler	Caroline Wivestad
Telefon	938 97 331
E-post	c.wivestad@nordvikbolig.no


Til salgs





Kort fortalt

- Velkommen til Bakkeåsveien 13!
- En innholdsrik enebolig med en fantastisk beliggenhet i en rolig og sjarmerende gate i idylliske Åsgårdstrand. Her bor man høyt og fritt med panoramautsikt over Oslofjorden!
- Boligen går over to etasjer med store og gode rom. I hovedetasjen i 2. etasje har en meget romslig stue med to peiser og god plass til flere soner, samt en spisestue med utgang til en overbygget balkong. Her finner du også en praktisk "master suite" med direkte adkomst til et stort, lekkert bad som ble pusset opp i 2023 og walk-in closet.
- 1. etasje byr på to soverom, et bad, et stort kontor/hobbyrom med flere bruksmuligheter, samt en praktisk bod.
- Det er ingen boplikt, hvilket gjør at boligen også utmerket skulle kunne fungere som fritidsbolig!
- Velkommen til en hyggelig visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	220 kvm
BRA-e:	40 kvm
Totalt BRA:	260 kvm
TBA:	33 kvm

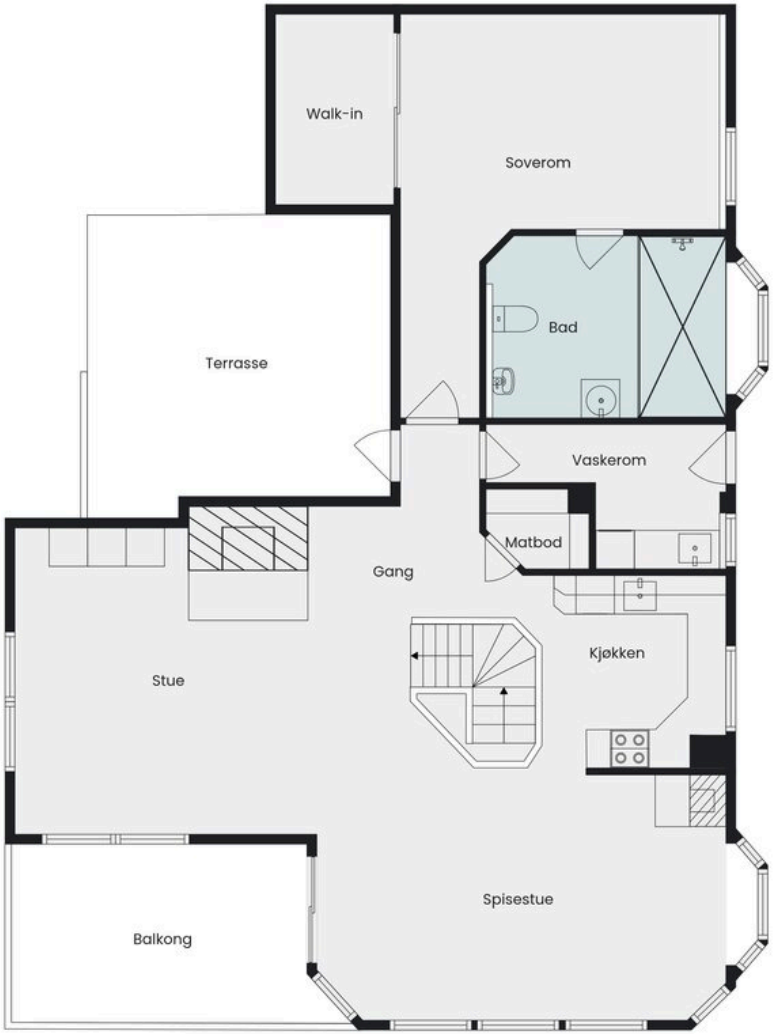
Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 102 kvm. Vindfang, hall m/trapp, stue, 2 soverom, bad/wc, bod
BRA-e: 3 kvm. Bod (utv)
Total BRA: 105 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 118 kvm. Stue/kjøkken, soverom, omkledningsrom, bad/wc, vaskerom, kjølerom
Total BRA: 118 kvm.
TBA: 33 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 32 kvm. Garasje
Total BRA: 32 kvm.



2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet







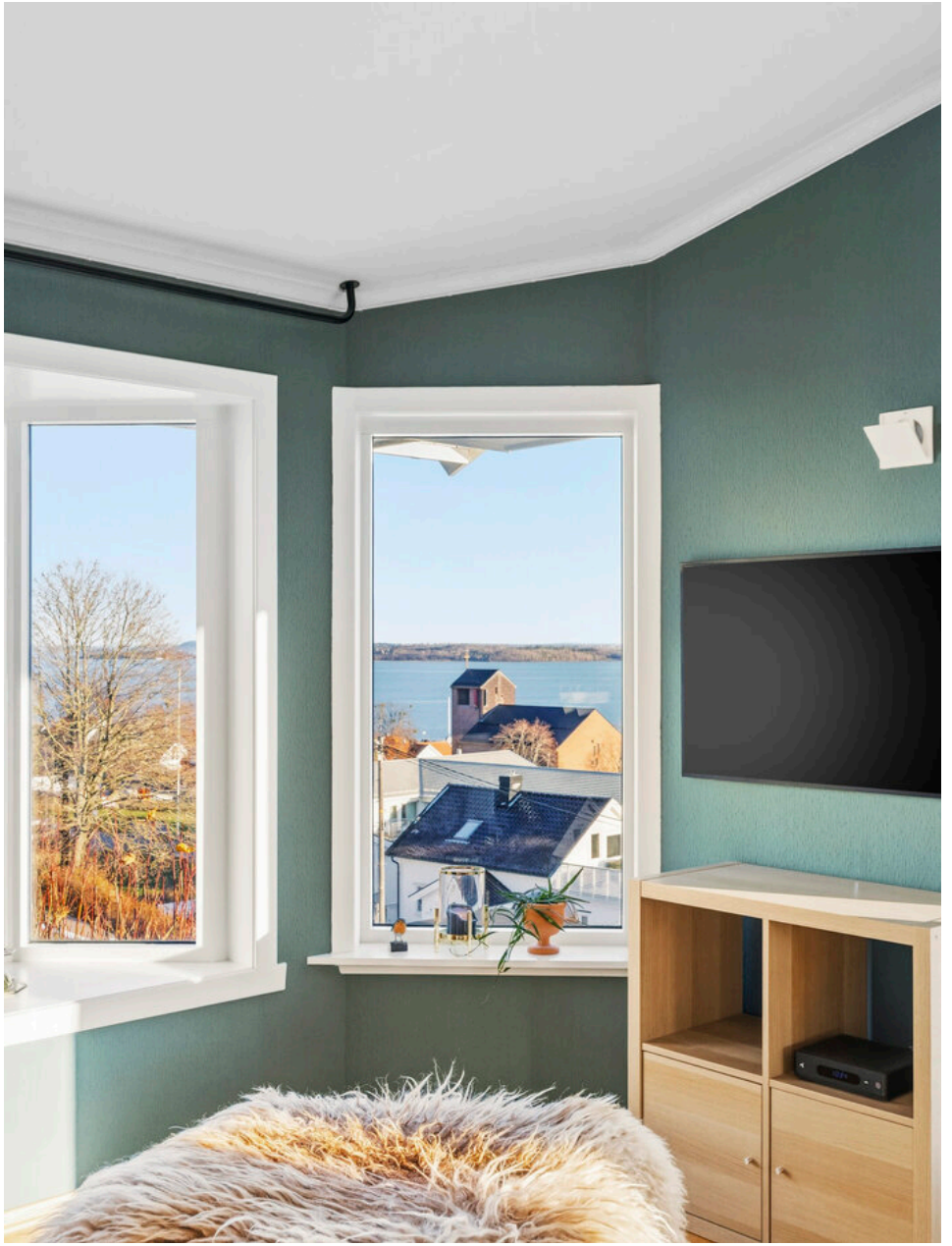






















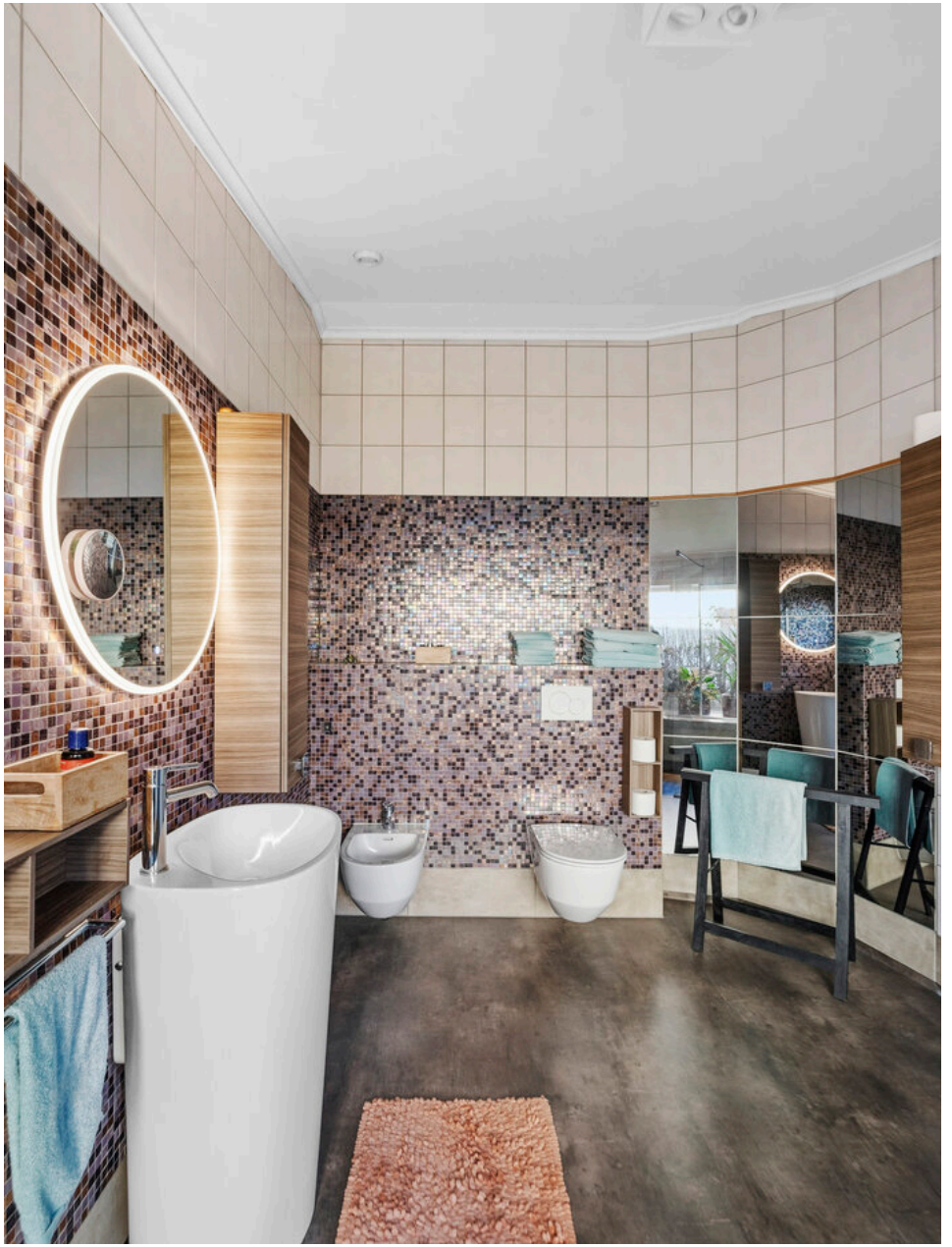












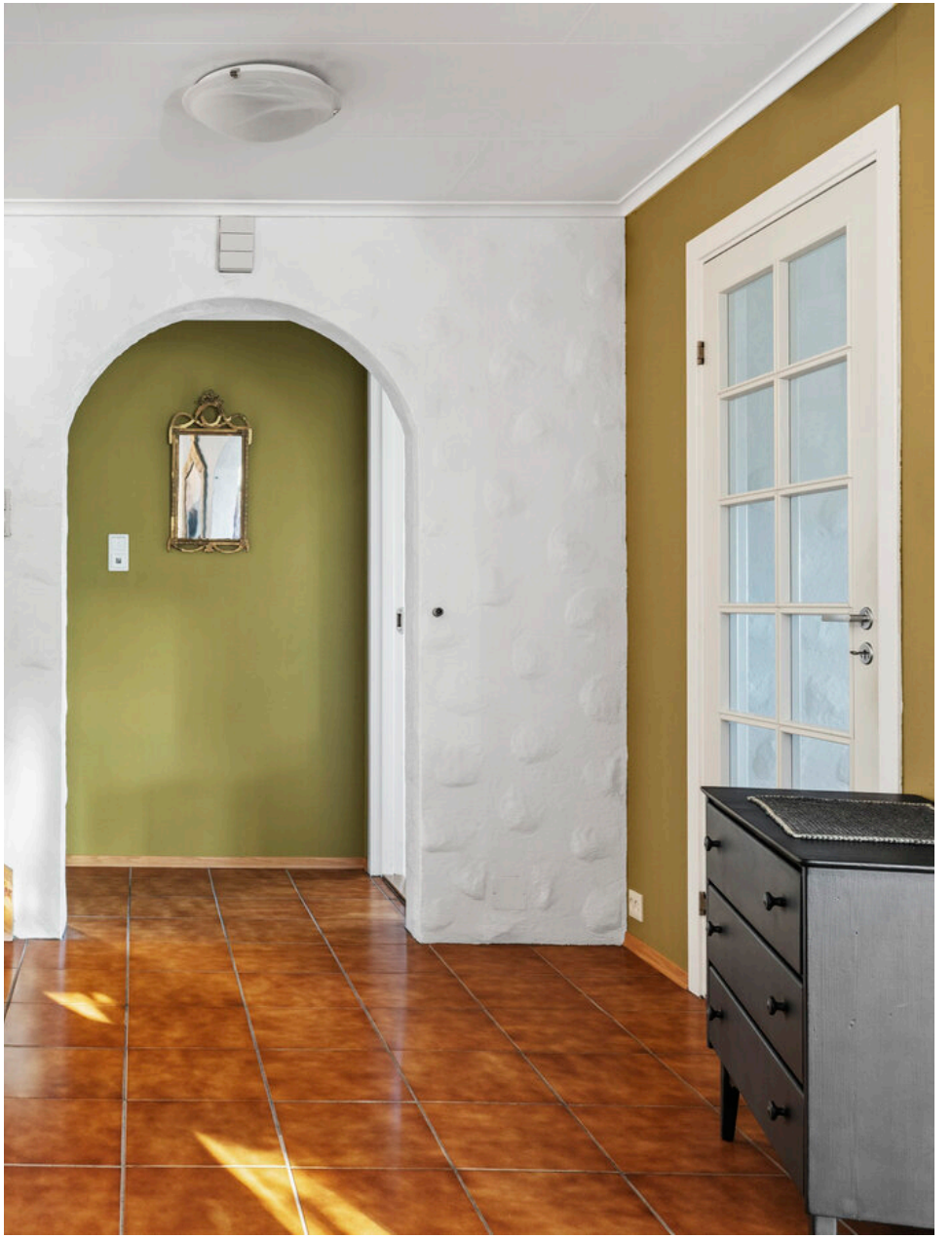















Acutop
Acutop




Sov Gode
Sov Gode










13






13













Informasjon

Bakkeåsveien 13

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0204/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bakkeåsveien 13, 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 119, bnr 65 (ideell andel 1/1) i Horten kommune

Selger
Hanne Veikåker

Kjøpesum og omkostninger
9 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
243 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
245 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
264 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 995 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 014 830,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 220 kvm
BRA-e: 40 kvm
Totalt BRA: 260 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 102 kvm. Vindfang, hall m/trapp, stue, 2 soverom, bad/wc, bod
BRA-e: 3 kvm. Bod (utv)
Total BRA: 105 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 118 kvm. Stue/kjøkken, soverom, omkledningsrom, bad/wc, vaskerom, kjølerom
Total BRA: 118 kvm.
TBA: 33 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 32 kvm. Garasje
Total BRA: 32 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Mulig avvik mellom faktisk planløsning og innsendte plantegninger ved at et rom i underetasje er byggemeldt som disponibelt rom. Rommet er innredet og brukes som bad/wc. Usikkerheten knyttes til om et disponibelt rom i 1988 ble karakterisert som et S-rom (tilleggsdel) eller P-rom (hoveddel).

Solforhold

Eiendommen har svært gode solforhold. På balkongen mot øst kan morgen- og formiddagssolen nytes med panoramautsikt over fjorden. På baksiden av boligen har man en terrasse som er vendt mot vest og har nydelig ettermiddags- og kveldssol.

Standard

Velkommen til Bakkeåsveien 13!

En innholdsrik enebolig med en fantastisk beliggenhet i en rolig og sjarmerende gate i idylliske Åsgårdstrand. Boligen ligger skjermet, høyt og fritt med praktfull sjøutsikt fra nærmest alle oppholdsrom.

Fra den stenlagte gårdsplassen føres man opp til boligen via en flott trapp med varmekabler. Innbydende og hyggelig inngangsparti - allerede her kan man nyte den fantastiske utsikten over Oslofjorden! Man kommer inn i en flislagt entre med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Videre har man en flott hall med flere møbleringsmuligheter og trapp opp til boligens hovedetasje. Stor og lys kjellerstue med flere bruksmuligheter - også herfra kan man nyte sjøutsikten! Dersom man ønsker et ekstra soverom kan det være mulighet for å stelle i stand dette her. Videre har man bad med toalett, dusj og servant, to fine soverom, og to praktiske lagerrom i denne etasjen.

Hovedetasjen er lagt til andre etasje for å maksimere utsikten og lysforholdene! En flott trapp fra første etasje leder opp til hjertet av boligen. Her møtes du av en lys og spennende stue i åpen løsning med kjøkkenet. Her har mange store og fine vindusflater hvor sjøutsikten over Oslofjorden kan nytes i alle retninger. Her har tre av vinduene blitt oppgradert med nanoteknologivinduer med påmontert elektrisk solskjerming i 2016. Fra stuen er det også utgang til en hyggelig, overbygget

frokostbalkong som helt nylig er totalrenovert. I stuen er det både en peis og ny vedovn, henholdsvis der det er naturlig plass for spiseplass og sittegruppe. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og kjølerom.

I hovedetasjen er det også praktisk vaskerom med utgang til hagen, og til og med her kan man nyte den flotte utsikten. Det er et stort og fint hovedsoverom med egen walk-in garderobe og nyoppusset bad med moderne og stilrene mosaikkfliser, en stor og åpen dusjsone, frittstående servant, vegghengt toalett og toalett.

Fra hovedetasjen har man også utgang til uteplass som vender mot hagen i bakkant av boligen, her er det nye terrassebord fra 2020.

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

Parkering

Det er rikelig med parkering i en stor, frittliggende garasje. Det er også gode parkeringsmuligheter på egen, asfaltert gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

- Byttet til nye utelamper samt byttet fotocelleboks ute på vegg.
- Revet en sliten trapp til vaskerom , lagd ny impregnert trapp.
- Byttet kledning på hele vegg mot øst , nymalt .
- Ny kledning samt isolasjon og vindpapp osv hele vegg inne på veranda .
- «Hele» verandaen er restaurert/reparert etter voldsomt regnvær (1.11-2023)som førte til vannlekkasje . info og bilder har jeg fra faglært snekker og blikkenslager.(boligmappa)
- Det er satt inn spotlights på verandaen
- Blandebatteri på kjøkken og vaskerom er byttet
- Ventiler i begge etg. er montert
- Nye termostater på noen gulvvarmekabler er montert.
- Ny Røros kjøkkenvifte er montert med nytt avsug rett opp i taket , ny pipehatt er lagd av blikkenslager .
- Badet i 2etg er totalt oppusset , membran , nye varmekabler, nytt gulv.
- Det er montert vifter iht damp og fuktighet på badet både i 1 og 2 etg.
- Det er satt inn nytt ildsted , stor og effektiv Peis(60cm) som gir deilig varme , i stua -denne jobben ble utført av Varmeøkonomi .

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Hovedbadet ble totalrenovert i 2023 av faglært.
- Nytt ildsted, montert av faglært
- Kledning på vegg (s/ø) er byttet og mat.
- Veranda er renovert eter vannskade i 2023. (Dokumentasjon foreligger)

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Enebolig oppført i tre over grunnmur i 1987. Boligen er oppført i en etasje samt underetasje og loft.
Frittliggende garasje oppført i tre på støpt betong.
Frittliggende redskapsbod oppført i tre.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 1. etasje/hovedetasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble renovert i 2023 (dokumentert med fakturaer m.v.)

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad/wc i underetasje (unntatt hulltaking i vegg). Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 1987/byggeår. Skjulte konstruksjoner slik som eventuelt tettesjikt (membran) bak/under fliser har passert anbefalt brukstid.
Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til vaskerom i 1. etasje (unntatt hulltaking i vegg). Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 1987/byggeår. Skjulte konstruksjoner slik som eventuelt tettesjikt (membran) under fliser har passert anbefalt brukstid.
Vaskerommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk.

Selger opplyser bla.a. om følgende:
- har vært lekkasje fra veranda og ned til underliggende stue både under tidligere eieres eietid og under nåværende eiers eietid. Konstruksjonen ble åpnet, tørket og utbedret i 2025 (dokumentert med beskrivelse av arbeider datert 07.06.2025 samt faktura). Tettesjikt/membran ble også skiftet.
- kilrenne på tak må utstyres med varmekabler for å hindre isdannelser om vinteren.

Enebolig - Byggeår: 1987
UTVENDIG
Takkonstruksjon i tre. Dels saltak og dels valmet tak. Bordtak som undertak. Taket er tekket med glasert teglstein.
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.
Vinduer og ytterdører i tre.

Veranda i tre.
Terrasseplatting i tre.
Utvendig trapp i tre (fra vaskerom).

INNVENDIG
Gulvoverflater for det meste med fliser, parkett, laminat og støpt betong. Veggoverflater med tapet/malt strie, pusset/malt mur.
Platede/malte tak og takplater.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Elementpipe. Åpen peis/grue. Sotluke. Dobbeltløpet elementpipe.
Peisovn fra 2022. Sotluke.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre.
Arealer Gå til side
VÅTROM Gå til side
Bad/wc underetasje:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger.
Plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg, ventil i tak samt luftespalte i dør.

Vaskerom 1. etasje:
Fliser på gulv. Malt strie på veggene. Platet/malt tak.
Inneholdende skyllekar, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via ventil i tak og luftespalte i dør og vindu.

Bad/wc 1. etasje:
Belegg på gulv. Fliser på veggene. Platet/malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, bidet, servant, dusj/vegger.
Slukrenne.
Ventilering via vifte i vegg, ventil i tak og luftespalte i dør.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Benkeplate dels med fliser og dels i stein/marmor med nedfelt benkebeslag og to kummer.
Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
Plassbygd kjølerom. Panelte vegger og tak. Belegg på betonggulv.
Kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger dels i kobber og dels i plast (rør i rør).
Stoppekran er lokalisert i bod i underetasje.
Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er påvist i bod i underetasje.
Ventilering via ventiler i vegg og tak i noen rom samt luftespalte i enkelte vinduer.
Oppvarming med varmekabler og noe panelvoner.
Varmtvannsbereder på 270 l.
Hovedsikring 63 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn.
Drenering trolig med grunnmurplast/drensrør.

Grunnmur av Lecablokker.
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker enller tilsvarende.
Skrånende tomt.
Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Enebolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Mulig avvik mellom faktisk planløsning og innsendte plantegninger ved at et rom i underetasje er byggemeldt som disponibelt rom. Rommet er innredet og brukes som bad/wc. Usikkerheten knyttes til om et disponibelt rom i 1988 ble karakterisert som et S-rom (tilleggsdel) eller P-rom

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - 2
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling
- Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon
- Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Utvendige trapper
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Rekkverk bør monteres for å utbedre avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappen.
Kostnadsestimat: Under 20 000.

- Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Generell
Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Skjulte konstruksjoner slik som eventuelt tettesjikt (membran) bak/under fliser har passert anbefalt brukstid.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk, da manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer som kan skade omkringliggende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell
Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Skjulte konstruksjoner slik som eventuelt tettesjikt (membran) bak/under fliser har passert anbefalt brukstid.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk, da manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer som kan skade omkringliggende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen registrerte TGIU

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone i hall

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Adgang til utleie

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 - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra

kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp med følgende oppvarmingskilder:

- Oppvarming med varmekabler og noe panelvoner.
- Vedovn og peis i stuen.
- Varmtvannsbereder på 270 l.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 21 132,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann
- Avløp
- Renovasjon
- Tilsyn/feiing

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 8 000,- pr år.
- Alarm og brannsikring fra Verisure kr 400,- pr mnd.
- Fiber fra Telenor kr 1500,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 3 696,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Horten kommune.
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-

avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 318 899,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 275 597,- 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

Gjensidige
Polisenr: 92111727

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Telenor

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 944 kvm (Eiertomt)
En spennende og flott opparbeidet tomt beliggende høyt og fritt! Hagen er anlagt med plen, diverse prydbusker og beplantning, et praktisk drivhus og en utvendig bod/uthus. Her kan man flytte seg etter solen og nyte lange sommerdager med familie og venner på for eksempel den usjenerte og lune uteplassen som ligger i bakkant av boligen.

Fra stuen er det utgang til en overbygget balkong med helt fantastik sjøutsikt! Her kan morgen - og formiddagssolen nytes.

Ved inngangspartiet kan man også nyte morgensolen og fantastisk utsikt. Gårdsplassen er stenlagt, og det er lagt varmekabler i kjørefeltet. Den flotte trappen opp til inngangspartiet har også varmekabler. Uansett hvor man befinner seg på eiendommen kan man nyte den flotte sjøutsikten!

Matrikkelkart fra Horten kommune ligger vedlagt. Denne viser sikre eiendomsgrenser.

Adkomst

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde i Åsgårdstrand. Her bor man høyt og fritt med helt fantastisk utsikt! Det er kort gåavstand til barnehage, barneskole, småbåthavn og flott strand. Det er ingen boplikt, hvilket gjør at boligen også utmerket skulle kunne fungere som fritidsbolig. Langs den ene siden av eiendommen går det en kultursti opp til en flott utsiktspost med benker og bålplass. Her kan både store og små hygge seg året rundt. Herfra kan man også gå videre til Åsgårdstrand idrettsanlegg, et flott anlegg med to kunstgressbaner, sandvolleyballbane, to padelbaner, klatrevegg og

basketballbane. I tillegg er det verdt å nevne at det er opparbeidet en flott klatrepark i skolegården til Åsgården skole.

I Åsgårdstrand finner man Munchs hus, det eneste intakte hjemmet bevart etter kunstneren. Tilknyttet huset ligger en nydelig park og hage med adkomst videre ned til Seilforeningen, småbåthavna og Badeparken. Her er det mulig å leie båtplass, delta på seilkurs og nyte det yrende sommerlivet. Ved Badeparken finner du kiosk, stupebrett, volleyballbane, sandstrand og store grøntområder. I nærheten ligger også Åsgårdstrand hotell, kjent for sin flotte takterrasse og utsikt over fjorden.

Fortsetter du opp bakken, kommer du til «gamle» Åsgårdstrand med sine trange gater, sjarmerende hus, gallerier og blant annet Rådhuset Trattoria, som serverer nydelig italiensk mat og arrangerer hyggelige konserter. I enden av Edvard Munchs gate finner du Kyststien, som slynger seg gjennom skogsområdet til Borrehaugene og Midgardssenteret (ca. 3 km). Borrehaugene er Norges første nasjonalpark, kjent for sine gravhauger, grønne lunger og majestetiske eiketrær. Her finner du også Midgardssenteret med museum og en stilfull Gildehall, inspirert av vikingenes langskip. Langs Kyststien ligger flere solrike badeplasser og flotte turstier. Borre Golfklubb ligger kun en kort kjøretur unna.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos blant annet Meny og søndagsåpne Joker. For et bredere servicetilbud finner du Paletten kjøpesenter i Åsgårdstrand, med blant annet klesbutikk, blomsterbutikk, apotek og Vinmonopol. Alternativt ligger Sjøsiden kjøpesenter midt i Horten sentrum, med kort vei til gågaten og øvrige butikker. Tønsberg sentrum ligger også godt innen rekkevidde med bil eller offentlig transport.

Området har gode kollektivforbindelser via buss, med nærmeste holdeplass ved Åsgårdstrand, ca. 5 minutters gange fra boligen. Det tar omtrent 10 minutter å kjøre til Skoppum togstasjon, ca. 15 minutter til Horten sentrum, 20 minutter til Tønsberg og rundt 30 minutter til Sandefjord lufthavn.

Velkommen til trivelige og idylliske Åsgårdstrand!

Offentlig kommunikasjon

Åsgårdstrand har gode bussforbindelser med 01-bussen som tar deg direkte til både Horten, Tønsberg og Sandefjord. Skoppum stasjon ligger rundt 10 minutter unna med bil, og herfra tar toget til Oslo S ca en time.

Skoler og barnehager

Dette er et svært barnevennlig nabolag. Det er kort vei til Åsgården barneskole (1-7 trinn) og flere barnehager i nærområdet, som Åsgårdstrand barnehage og Stifinneren barnehage. Fritidstilbudet er utmerket med Åsgårdstrand idrettsanlegg som nærmeste nabo. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Åsgården skolekrets og Borre ungdomsskole (skolebuss-ordning).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 20.06.1988. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998, som trolig er årsaken til manglende ferdigattest her.

Byggemeldte tegninger stemmer ikke overens med dagens romfordeling/bruk:
Underetasje:
Det foreligger flere avvik fra opprinnelig godkjent rominndeling. Området som i byggemeldte tegninger var vist som en kombinasjon av boder og rom definert som «disp», er nå omdisponert til én bod samt ett rom. Badet er flyttet fra opprinnelig plassering. Soverommet mot sør er utvidet i forhold til byggemeldte tegninger. Entréen er også gjort større enn opprinnelig vist. Videre er veggen mellom det nordlige soverommet og kontoret flyttet, slik at soverommet er økt i størrelse.

1. etasje:
Vegg mellom kjøkken og spisestue/stue er fjernet. Dette gir nå en åpen stue- og kjøkkenløsning i stedet for adskilte rom som vist i de godkjente tegningene.

Fasadeendringer:
Det er etablert hjørnevinduer i 1. etasje, både på sørøst-hjørnet og sør-hjørnet av bygget. Dette avviker fra opprinnelig godkjent fasadeutforming.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av boligens rom og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for bruksendring vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og er gjort kjent med at selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område og følger reguleringsplan for Åsgårdstrand, datert 11.12.2018 med planid: 3901 00398. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse.

I kommuneplanens arealdel 2022-2033 datert 13.06.2022 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Relaterte planer:
00209 Område syd for Åsgårdstrand handelssenter (19.3.1991)
00216 Løkka Åsgårdstrand (15.5.1991)
00228 Åsg. Kirke og Barnehage (13.9.1993)
00230 Strandlinjen nord for Åsgårdstrand (27.4.1994)
00232 Damåsen Nord (24.8.1994)
00237 G/S Kjær Åsgårdstrand (16.8.1995)
00254 Myrløkken, del av 119/9 og 119/66 (10.11.1997)
00286 Myrløkken - sykehjem - 119/7 og 66 (17.3.2003)
00320 Del av Myrløkken boligområde og Åsgårdstrand idrettsanlegg (18.9.2006)
00380 Ola Abrahamssons vei 17 og 19 (16.6.2014)
B0031 Åsgården Idrettsanlegg (26.1.1980)
B0047 Åsgårdstrand sentralområde (9.12.1983)
B0056 Nygaardløkke (20.6.1984)
B0067 Løkkeveien (18.6.1987)
B0071 Trygdeboliger, Nygaardsløkke (5.11.1987)
B0074 Åsgårdstrand hotell (24.9.1987)
B0076 Gamle skolen Åsgårdstrand (12.2.1987)

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3901/119/65:
26.10.1984 - Dokumentnr: 907416 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3901 Gnr:119 Bnr:1
EIENDOMMEN OPPSTÅTT FØR 1930
EIENDOMMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 66394 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0701 Gnr:119 Bnr:65

01.01.2024 - Dokumentnr: 353184 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3801 Gnr:119 Bnr:65

06.05.1986 - Dokumentnr: 3723 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3901 Gnr:119 Bnr:30
Rettighet hefter i: Knr:3901 Gnr:119 Bnr:31
Rettighet hefter i: Knr:3901 Gnr:119 Bnr:113 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3901 Gnr:119 Bnr:113 Snr:2
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Rett for eiendommen med gnr. 119, bnr. 65 til å legge vann- og avløpsledninger over eiendommene med gnr. 119, bnr. 30 og 31, samt til å utføre vedlikehold og reparasjoner på disse ledningene.
Eiendommene 119/30 og 119/31 bekoster vedlikehold og reparasjoner av de ledningene som tilhører deres eiendommer.
Vedlikehold og reparasjoner av øvrige deler av anlegget påhviler eieren av 119/65.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 119/1 i Horten 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. 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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 utført tilsyn med fyringsanlegget på eiendommen 14.03.2019. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik eller andre forhold som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget.

Anmerkning:
Foringsrør nr. 2 i nordre skorstein har rissdannelse.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave, interiørveileder og Nordvik Ekstra Small (digital markedsføring) kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Medium (tillegg) kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke ink ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Stor fotopakke ink dronefoto, stemningsfulle bilder og reels-video kr. 6 500,-

Samlet skal selger betale kr. 133 150,- 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 15. mai 2026

Ansvarlig megler

Caroline Wivestad, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93897331

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).

Vedlegg

Bakkeåsveien 13

Bakkeåsveien 13

Nabolaget Åsgardstrand - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Åsgården skole (1-7 kl.) 193 elever, 12 klasser	14 min 1.1 km
Borre ungdomsskole (8-10 kl.) 341 elever, 24 klasser	8 min 5.3 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 31 klasser	14 min 9.2 km
Wang Toppidrett Tønsberg	12 min
Greveskogen videregående skole 1016 elever	14 min 9.4 km

Offentlig transport

Åsgårdstrand Linje 01, N01	6 min 0.5 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	11 min 7.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min
Oslo Gardermoen	1 t 43 min

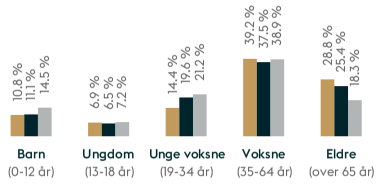
Barnehager

Åsgårdstrand bhg - Nygårdsløkk... 29 barn	9 min 0.7 km
Åsgårdstrand barnehage (1-5 år... 47 barn	12 min 1 km
Stifinneren barnehage (0-5 år) 47 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Joker Åsgårdstrand	6 min
Meny Åsgårdstrand	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsgardstrand	1 345	702
Åsgårdstrand	3 593	1 984
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Åsgårdstrand idrettsplass	5 min
Åsgården skole	13 min
MOVA Horten	12 min
EVO Horten	13 min

«Idyll med vellholdte hvite hus og stakittgjerder og trange koselige smågater. Mange gode synsinntrykk. Nærhet til sjø, båthavn og badestrand. Pikt kulturliv.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

Gateparkering

Lett 89/100



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
Bakkeåsveien 13 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
HORTEN kommune
gnr. 119, bnr. 65

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 10.11.2025 **Rapportdato:** 19.11.2025 **Oppdragsnr.:** 15278-1911 **Referansenummer:** MJ3922

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Bakkeåsveien 13 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 119 - Bnr 65
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i tre over grunnmur i 1987. Boligen er oppført i en etasje samt underetasje og loft.
Frittliggende garasje oppført i tre på støpt betong.
Frittliggende redskapsbod oppført i tre.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 1. etasje/hovedetasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble renovert i 2023 (dokumentert med fakturaer m.v.)

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad/wc i underetasje (unntatt hulltaking i vegg). Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 1987/byggeår. Skjulte konstruksjoner slik som eventuelt tettesjikt (membran) bak/under fliser har passert anbefalt brukstid.
Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til vaskerom i 1. etasje (unntatt hulltaking i vegg). Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 1987/byggeår. Skjulte konstruksjoner slik som eventuelt tettesjikt (membran) under fliser har passert anbefalt brukstid.
Vaskerommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk.

Selger opplyser bla.a. om følgende:
- har vært lekkasje fra veranda og ned til underliggende stue både under tidligere eieres eietid og under nåværende eiers eietid. Konstruksjonen ble åpnet, tørket og utbedret i 2025 (dokumentert med beskrivelse av arbeider datert 07.06.2025 samt faktura). Tettesjikt/membran ble også skiftet.
- kilrenne på tak må utstyres med varmekabler for å hindre isdannelser om vinteren.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon i tre. Dels saltak og dels valmet tak. Bordtak som undertak. Taket er tekket med glasert teglstein.
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.
Vinduer og ytterdører i tre.
Veranda i tre.
Terrasseplatting i tre.
Utvendig trapp i tre (fra vaskerom).

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater for det meste med fliser, parkett, laminat og støpt betong. Veggoverflater med tapet/malt strie, pusset/malt mur.
Platede/malte tak og takplater.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Elementpipe. Åpen peis/grue. Sotluke. Dobbeltløpet elementpipe.
Peisovn fra 2022. Sotluke.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc underetasje:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger.
Plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg, ventil i tak samt luftespalte i dør.

Vaskerom 1. etasje:
Fliser på gulv. Malt strie på veggene. Platet/malt tak.
Inneholdende skyllekar, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via ventil i tak og luftespalte i dør og vindu.

Bad/wc 1. etasje:
Belegg på gulv. Fliser på veggene. Platet/malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, bidet, servant, dusj/vegger.
Slukrenne.
Ventilering via vifte i vegg, ventil i tak og luftespalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Benkeplate dels med fliser og dels i stein/marmor med nedfelt benkebeslag og to kummer.
Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Plassbygd kjølerom. Panelte vegger og tak. Belegg på betonggulv.
Kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger dels i kobber og dels i plast (rør i rør).
Stoppekran er lokalisert i bod i underetasje.
Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er påvist i bod i underetasje.
Ventilering via ventiler i vegg og tak i noen rom samt luftespalte i enkelte vinduer.
Oppvarming med varmekabler og noe panelvoner.
Varmtvannsbereder på 270 l.
Hovedsikring 63 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering trolig med grunnmurplast/drensrør.
Grunnmur av Lecablokker.
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker enller tilsvarende.
Skrånende tomt.
Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Bakkeåsveien 13 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 119 - Bnr 65
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Beskrivelse av eiendommen

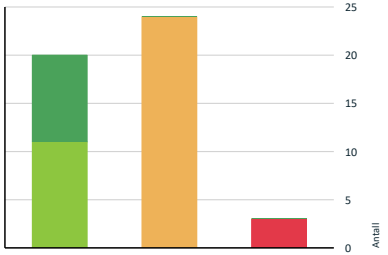
Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Mulig avvik mellom faktisk planløsning og innsendte plantegninger ved at et rom i underetasje er byggemeldt som disponibelt rom. Rommet er innredet og brukes som bad/wc. Usikkerheten knyttes til om et disponibelt rom i 1988 ble karakterisert som et S-rom (tilleggsdel) eller P-rom (hoveddel).

Sammendrag av boligens tilstand

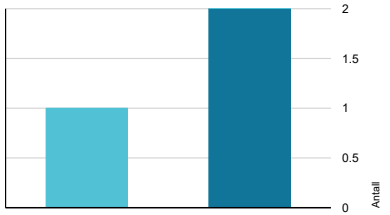
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

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, anneks, bod m.m. 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

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > 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 > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Bakkeåsveien 13 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 119 - Bnr 65
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - 2	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1987

Kommentar

Anvendelse Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glasert teglstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, da mer enn halvparten av forventet brukstid for både taktekking og undertak er passert.

Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økt risiko for skjulte skader, vannlekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/beslag i stål.

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.

Hull i takrenne.
Avflaking/slitasje i diverse overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for person- og materielle skader ved snø- og isras fra taket.

Hull i takrenne samt avflaking og slitasje på overflater bør utbedres for å hindre lekkasjer og påfølgende fuktskader på bygningen.

Videre bør tilstanden på renner, nedløp og beslag følges opp, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning dels av nyere dato.

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

Kledning har for liten avstand mellom kledningsbord og vannbrett/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskadet kledning må skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte i kledningen og den bakenforliggende konstruksjonen.
Behov for diverse vedlikehold/overflatebehandling.

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledningsbord og vannbrett/beslag for å sikre god lufting og avrenning.
Manglende avstand kan føre til opphopning av fukt, økt fare for råteskader og redusert levetid på kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre. Dels saltak og dels valmet tak. Bordtak som undertak.
NB! Konstruksjonen er kun vurdert fra området ved plass for aggregat.

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre.

TG 1 Vinduer - 2

Vinduer i tre.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bakkeåsveien 13 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 119 - Bnr 65
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Ytterdører i tre.

TG 1 Dører - 2

Verandadør i tre.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre.

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

Verandaen ligger over innredede boligrom, og det er usikkerhet knyttet til denne type konstruksjoner. Dette medfører økt risiko for skader. Selger opplyser at konstruksjonen har blitt åpnet og utbedret i 2025 etter tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyden bør økes for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten (gjelder deler av rekkverk).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasseplatting i tre.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre (fra vaskerom).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverk bør monteres for å utbedre avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater for det meste med fliser, parkett, laminat og støpt betong. Veggoverflater med tapet/malt strie, pusset/malt mur. Platede/malte tak og takplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påvist bom i enkelte fliser i hall i underetasje.
Knirk på begrenset område i gulv.
Spor etter lekkasje i tak i stue i underetasje - utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator - ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at årsak ble utbedret i 2025.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om hullyd og/eller bom eller knirk ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes for utvikling av sprekker eller løse fliser.
Konsekvensen av å ikke følge opp kan være at fliser løsner eller sprekker over tid, noe som kan medføre behov for reparasjon eller utskifting.

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 13 mm i hele rommet i hall i underetasje.
Tilsvarende for stue i underetasje er hhv. ca 10 mm og ca 15 mm i tillegg til nivåforskjell i deler av stue.
Tilsvarende for stue i 1. etasje (hovedetasje) er hhv. ca 10 mm og ca 12 mm.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm og/eller mindre i hele rommet i soverom i 1. etasje (hovedetasje).

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 bla.a. med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe. Åpen peis/grue. Sotluke.

TG 1 Pipe og ildsted - 2

Dobbeltløpet elementpipe. Peisovn fra 2022. Sotluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Fuktsøk ved hjelp av fuktindiaktor er foretatt i vegg med inspeksjonsluke for tilkomst til stengekran.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er gjennom fuktmåling påvist fukt i tilknytning til utforet vegg men ikke påvist synlige fuktskader i dette området. Fuktnivået er av en slik karakter at råteskader kan utvikles.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuktnivået er i grense for utvikling av fuktskade.
Fuktnivået bør reduseres og årsaken til fuktinntrengningen kartlegges og utbedres for å unngå utvikling av fuktskader, muggvekst eller sverting av materialer.
Vedvarende høy fuktighet kan over tid føre til ødelagte materialer og redusert inneklima.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Åpninger er såpass store at det ut fra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger, for å redusere risikoen for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom rekkverket.

Håndløper bør monteres for å hindre fallskader og for å ivareta sikkerheten ved bruk av trappen.

Knirk i trapp bør utbedres for å bedre komforten ved bruk.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Bad/wc underetasje:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger. Plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg, ventil i tak samt luftespalte i dør.

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

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

Skjulte konstruksjoner slik som eventuelt tettesjikt (membran) bak/under fliser har passert anbefalt brukstid.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk, da manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer som kan skade omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (omsluttende vegger er i mur utførelse).
Det er utført alternativt fuktsøk ved hjelp av fuktindikator. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc 1. etasje:
Belegg på gulv. Fliser på veggene. Platet/malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, bidet, servant, dusj/vegger. Slukrenne.
Ventilering via vifte i vegg, ventil i tak og luftespalte i dør.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Platet/malt tak.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bakkeåsveien 13 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 119 - Bnr 65
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Den nåværende løsningen forutsetter bruk av dusjvegger. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring, for å unngå risiko for fuktskader på uegnede materialer i våtsonen.

Avviket gis med bakgrunn i standardens krav til minimumsavstand fra definert våtsone til dør og vindu. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktskader, redusert levetid på materialene og behov for kostbare utbedringer.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv. Elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt/nedsenket del.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne og banemembran (vinylbelegg som membran).

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende vegghengt toalett, bidet, servant, dusj/vegger.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Ventilasjon

Ventilering via vifte i vegg, ventil i tak og luftespalte i dør.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusj/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom 1. etasje:
Fliser på gulv. Malt strie på veggene. Platet/malt tak.
Inneholdende skyllekar, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via ventil i tak og luftespalte i dør og vindu.

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

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

Skjulte konstruksjoner slik som eventuelt tettesjikt (membran) under fliser har passert anbefalt brukstid.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk, da manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer som kan skade omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omsluttende vegger er dels yttervegg, dels annet våtrom, dels plassbygd kjølerom og dels kjøkkeninnredning langs vegg.
Fuktsøk er utført på alternativ måte ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 2

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Benkeplate dels med fliser og dels i stein/marmor med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekker og merker i enkelte fliser, samt bom (løse fliser) på flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utbedres sprekker og merker i fliser, samt sikre at løse fliser festes på korrekt måte.
Avvikene er i det vesentligste av estetisk karakter.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

NB! dette pkt utgår og er erstattet med nytt pkt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Plassbygd kjølerom. Panelte vegger og tak. Belegg på betonggulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging/utførelse av rommet.
Konstruksjoner av denne type betraktes som risikokonstruksjoner med erfaringsmessig høyere skadefrekvens enn innvendige delevegger mellom "varme" rom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand og utførelse, noe som øker risikoen for skjulte skader og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 **Teknisk anlegg**

Kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tg. 2 er valgt grunnet usikkerhet med hensyn til anleggets alder og intervall for service på anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på anleggets alder og utført service, samt gjennomføres kontroll av kjøleaggregatet for å avklare tilstand og eventuelt behov for vedlikehold.
Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for driftsstans eller redusert funksjon på anlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger i kobber. Stoppekran er lokalisert i bod i underetasje.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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 **Vannledninger - 2**

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 **Avløpsrør**

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er påvist i bod i underetasje.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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 2 **Ventilasjon**

Ventilering via ventiler i vegg og tak i noen rom samt luftespalte i enkelte vinduer.

Skade/hull i ventilasjonskanal i bod (antatt laget med formål å gi bod bedre ventilasjon).

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rom som mangler dette for å sikre godt inneklima og redusere risiko for fukt og muggdannelse.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan være dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og mugg, samt redusert bokomfort.

TG 2 **Andre VVS-installasjoner**

Oppvarming med varmekabler og noe panelvoner.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bakkeåsveien 13 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 119 - Bnr 65
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden oppvarmingsanlegget fungerer i dag, men ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå feil eller svikt. Konsekvensen er økt risiko for driftsstans eller behov for utskifting på kort varsel.

TG 2 **Varmtvannstank**

Varmtvannsbereder på 270 l.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselig svikt og lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader og driftsstans.

TG 2 **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 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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.
   1987

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

   Lagt varmekabel i trapp m.v. - ref. samsvarserklæring datert 19.06.2019.
   Bytte defekt lampe og termostater m.v. - ref. samsvarserklæring datert 03.04.2024.
   Montere to baderomsvifter - ref. samsvarserklæring datert 23.05.2024.
   Koble fra varmekabel og tilkoble ny - ref. samsvarserklæring datert 23.02.2023.

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?
    Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Tg. 2. er valgt under hensyn til anleggets alder.
    Dato for siste el-tilsyn: 16.01.2022.

TG 0 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

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.

Tilstandsrapport

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

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering trolig 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.

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting på sikt for å unngå økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og underetasje.
Konsekvensen av eventuelt manglende tiltak kan være fuktskader i konstruksjonen, redusert inneklima og økte utbedringskostnader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av Lecablokker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist enkelte/stedvise sprekker/riss i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker og riss i murte/pussede fasader bør holdes under jevnlig oppsikt for å vurdere eventuell utvikling og eventuelt behov for utbedring.
Konsekvens av sprekker/riss kan være skader som frostsprengning og avskalling av puss.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker eller tilsvarende.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekkene/skadene bør utbedres for å hindre ytterligere utvikling og for å redusere risikoen for svekkelse av murens bæreevne eller utglidning.

TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør vurderes å utføre terrengjusteringer for å etablere tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, slik at eventuelt overflatevann ledes vekk fra bygningen og risiko for fuktskader reduseres.
Manglende tiltak kan medføre økt fare for vanninntrenging og skader på bygningen ved ekstreme værforhold.

For eventuelt ytterligere informasjon om ras- og skredfare bør det tas kontakt med kommunale myndigheter og/eller NVE, da eiendommen ligger i et område med ras- og skredmateriale.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:
• Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av de utvendige avløpsledningene for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer, og nødvendige utbedringer bør utføres.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og kostbare reparasjoner, samt mulig skade på bygning og eiendom.

Bakkeåsveien 13 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 119 - Bnr 65
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende redskapsbod oppført i tre.

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

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1989

Kommentar
I flg. byggesøknad

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende garasje oppført i tre på støpt betong.

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.

Bakkeåsveien 13 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 119 - Bnr 65
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

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

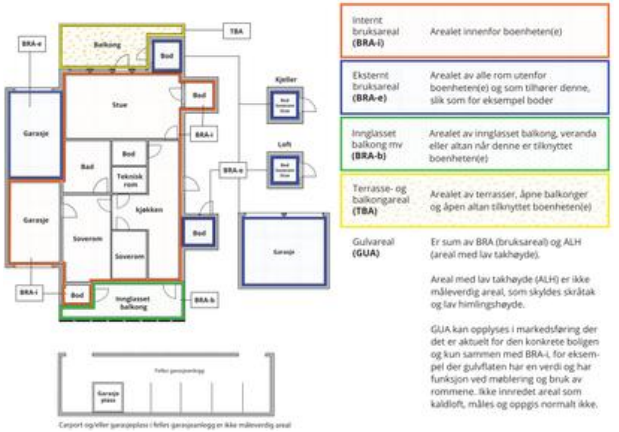
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

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

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

Bakkeåsveien 13 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 119 - Bnr 65
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	102	3		105	
1. Etasje	118			118	33
Loft					
SUM	**220**	**3**			**33**
SUM BRA	**223**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, stue, 2 soverom, bad/wc, bod	Bod (utv)	
1. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, omkledningsrom, bad/wc, vaskerom, kjølerom		
Loft			

Kommentar

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
NB! Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mulig avvik mellom faktisk planløsning og innsendte plantegninger ved at et rom i underetasje er byggemeldt som disponibelt rom. Rommet er innredet og brukes som bad/wc. Usikkerheten knyttes til om et disponibelt rom i 1988 ble karakterisert som et S-rom (tilleggsdel) eller P-rom (hoveddel).

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: Utbedret veranda i 2025 grunnet lekkasje. Renovert bad i 1. etasje (hovedetasje) i 2023. Installert peis i kjøkken i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		32		32	
Underetasje					
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
Underetasje		Bod/garasje	

Kommentar

Underetasje er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

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	200	23
Bod	0	5
Garasje	0	32

Bakkeåsveien 13 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 119 - Bnr 65
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2025	Tore Rønning	Takstingeniør
	Hanne Veikåker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	119	65		0	944.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bakkeåsveien 13

Hjemmelshaver

Veikåker Hanne

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.11.2025		Fremvist		Nei
Tegninger			Ingen		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 brannmessige 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.

Bakkeåsveien 13 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 119 - Bnr 65
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MJ3922

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

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Veikåker, Hanne	9578-5999-4-1718758	2025-11-13 09:42:06

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
13. nov. 2025

Oppdragsnummer
25-0204/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bakkeåsveien 13, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Hanne Veikåker

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2021

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: 94111727
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brekke Sanitær as. Våren 2023. De total renoverte hoved badet. PEC var rørlegger (ligger i boligmappa)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brekke sanitær as de utførte alt iht renovering av badet.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brekke Sanitær as

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmeøkonomi satte inn nytt ildsted.

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

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: Elektro 1 Tønsberg (opplysninger er i boligmappa)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2022 elektrikere byttet noe varmekabel følere /termostater. Sjekket sikringsskap- alt var bra .

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Kommunalt

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

Eventuell kommentar: Kledning på vegg (s/ø) er byttet og malt . Vegg inni på renovert veranda er isolert og lagt på ny kledning. Veranada er renovert etter vannskade i høststorm 2023. Info om dette er i boligmappa og jeg har bilder.

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

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

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)
Nei

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

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

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

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

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

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?
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

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

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?
Nei

Eventuell kommentar: Jeg kan vise til det arbeidet som er gjort iht utbedring etter jeg kjøpte boligen i 2021. Om det blir mye snø og is bør en varmekabel ligge i graden på taket på baksiden av huset v/veranda. Døra i annekset har noe råte nederst. Noe råte nederst på garasje porten. Jeg har erfart at det lønner seg å ha en avfukter stående i garasjen nede. Det er varmekabler i hjul spor i oppkjørselen samt i trappa opp til huset .

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: 25-0204/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Veikåker, Hanne	**2025-11-13**

Identifikasjon

bankID Veikåker, Hanne

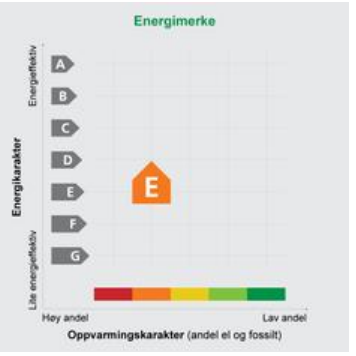
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bakkeåsveien 13
Postnr	3179
Sted	Åsgårdstrand
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	119
Bnr.	65
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1262559
Dato	11.05.2021



Innmeldt av	Caroline Wivestad Grøtt

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- **Montere tetningslister**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1988
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	218
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bakkeåsveien 13	Gnr: 119
Postnr/Sted: 3179 Åsgårdstrand	Bnr: 65
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 11.05.2021 13:39:17	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2021-1262559	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Caroline Wivestad Grøtt	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 4: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 varmeanlegg

Tiltak 6: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

HORTEN
KOMMUNE
Postboks 10, 3191 Horten
Telefon 33085000
postmottak@horten.kommune.no

Dato: 10.11.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	119	Bruksnr.	65	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Bakkeåsveien 13						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				

	Forbruk	Avlest
Vannmåler		

	Offentlig	Privat
Vei	X	

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?		X
I tilfelle, hvilken?		

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

Det har vært forbudt å bruke fossil olje for oppvarming av bygninger siden 2020. Tanker som ikke lenger er i bruk, skal fjernes/saneres. Mer info på kommunens nettsider.

Det er tankeier som er ansvarlig for eventuelle forurensing, som kan medføre store kostnader.

Grunnforurensing

Det gjøres oppmerksom på at opplysninger om forurenset grunn på eiendommen er å finne på miljødirektoratets database grunnforurensing

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.10.2025
Restanse:	Kr. 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1 761,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	308,-

Tilleggsopplysninger:

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Anders Solum Høivik
Direkte tlf:
Vår ref.: 02/553
Deres ref.:

Vår dato: 18.03.2019

Dag Christian Bjørnerud
Bakkeåsveien 13
3179 ÅSGÅRDSTRAND

BAKKEÅSVEIEN 13 - 0119/0065 - HORTEN KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget 14.03.19 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: Dag Christian Bjørnerud
For VIB: Anders Solum Høivik

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 eller andre forhold som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget.

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Anmerkning:
- Foringsrør nr 2 i nordre skorstein har rissdannelse.

Med vennlig hilsen

Anders Solum Høivik
Feiersvenn
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mona Larsen
Feiermester

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

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

Tønsberg brannstasjon Ollebukta 6, Tønsberg
Nøtterøy brannstasjon Kirkeveien 222, Borgheim
Kopstad brannstasjon Nykirke

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

04.11.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3901/119/65/0/0
Adresse: Bakkeåsveien 13,
3179 ÅSGÅRDSTRAND

	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 14.03.19 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	23.04.24	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

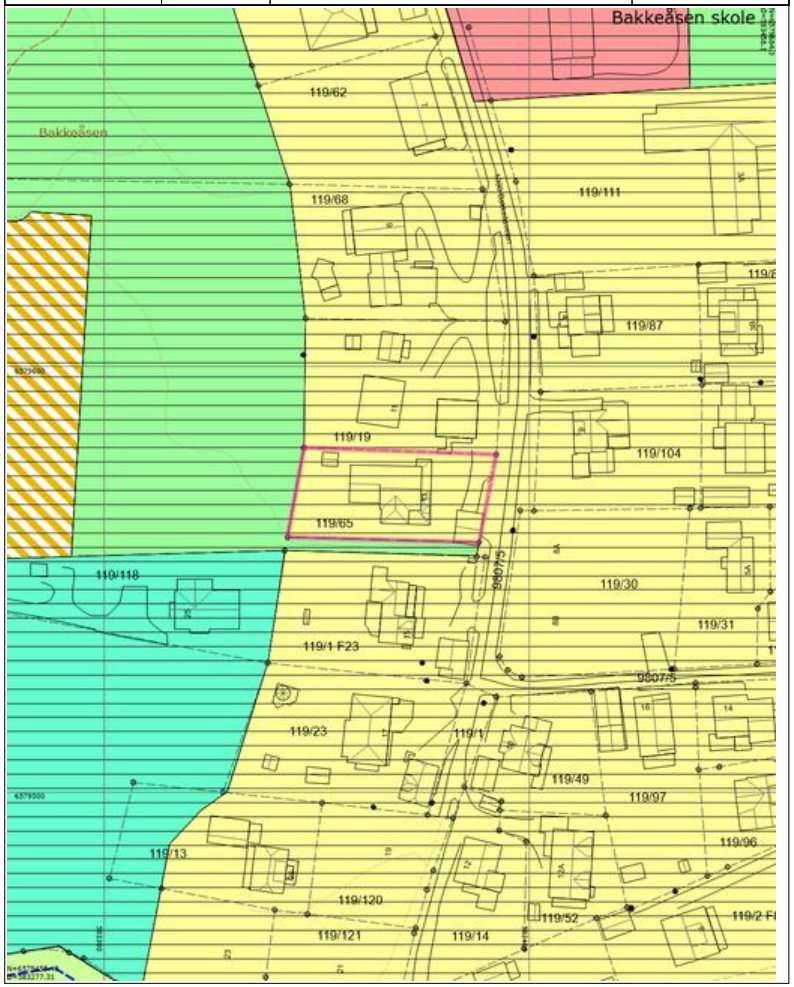
Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 119	Bnr: 65	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bakkeåsveien 13 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

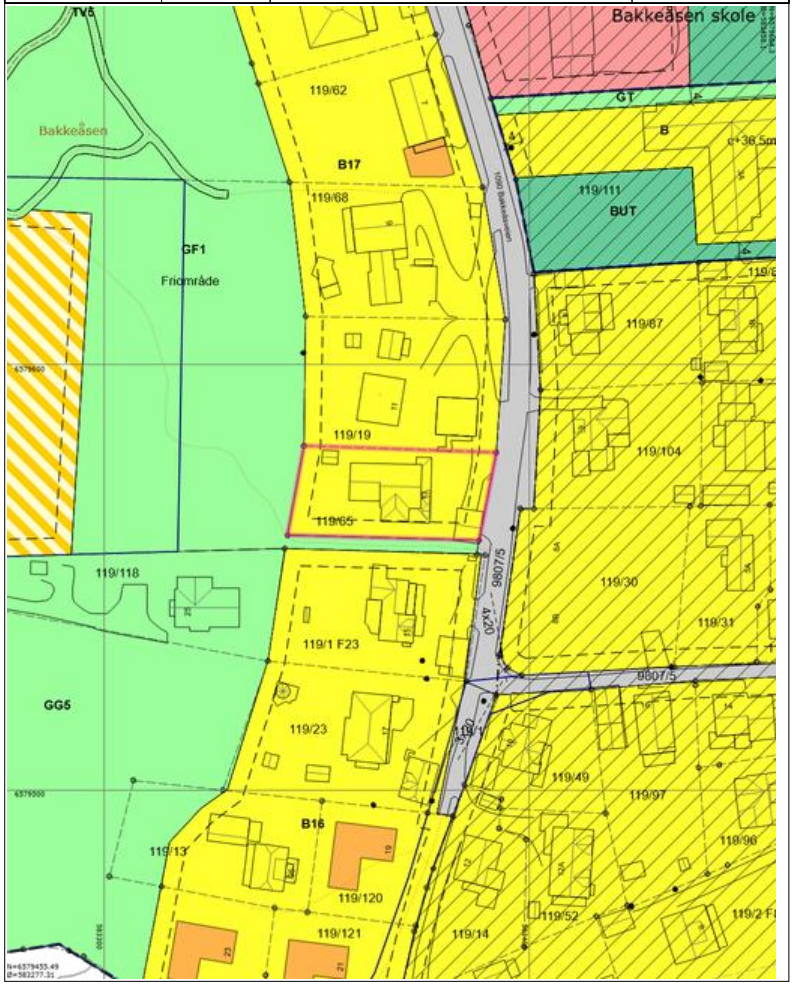
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Langsiktig utviklingsgrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Terrengform
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Merket sti
- Sti
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for detaljeringsoner
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve
- Høydekurve

Horten kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 119	Bnr: 65	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Bakkeåsveien 13 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
	Annen info:	Åsgårdstrand			



Tegnforklaring

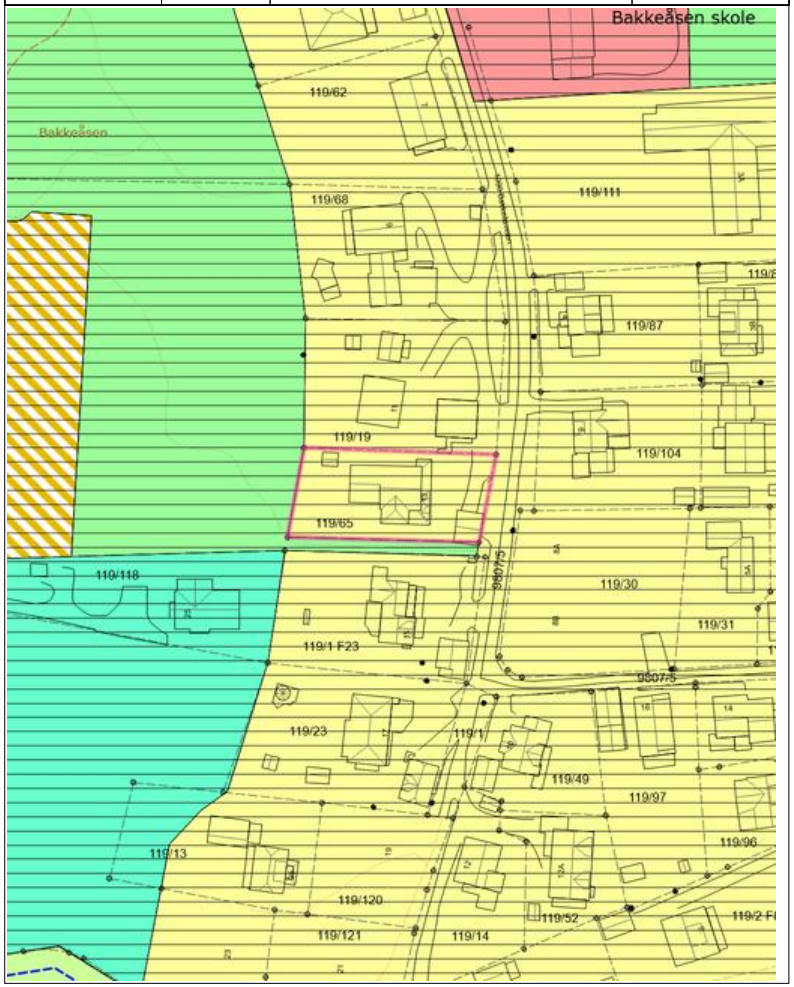
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Terrengform
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Merket sti
- Sti
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Undervisning
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Grønnstruktur
- Turveg
- Friområde
- Høydekurve
- Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 119	Bnr: 65	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bakkeåsveien 13 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Langsiktig utviklingsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Merket sti
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- Høydekurve
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Terrengform
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Grense for detaljeringsoner
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Anslått eiendomsgrense
- Bygg og anlegg
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Høydekurve

Horten kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**119**	**65**	**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.





Areal og koordinater

Areal: 944,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6579569,91 Øst: 583367,43

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6579558,77	583388,19	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			45,01	Ikke hjelpelinje		13	
2	6579559,96	583343,20	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			21,40	Ikke hjelpelinje		13	
3	6579581,02	583346,99	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			45,25	Ikke hjelpelinje		13	
4	6579579,35	583392,21	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			20,97	Ikke hjelpelinje		13	

Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**119**	**65**	**0**	**0**	Grunneiendom	TOMT NR 12	Ja	944,7	945,5	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
15.01.1935	Nei	Nei	Nei			Nord: 6579569.91 Øst: 583367.43 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			119/65	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			119/65	0
Oppmålingsforretning	31.03.2011	01.04.2011	4/11		119/64	0
					119/3	0
					119/68	0
					119/39	0
					119/83	0
					119/91	0
					112/79	0
					112/11	0
					119/2	0
					119/62	0
					1/27	0
					112/94	0
					119/1/6	0
					119/2/3	0
					9460/1	0
					119/29	0
					9311/1	0

					119/24	0
					119/46	0
					119/37	0
					119/17	0
					119/86	0
					119/16	0
					119/1/27	0
					119/33	0
					1/43	0
					119/58	0
					112/9	0
					119/2/4	0
					119/61	0
					112/1	0
				Mottaker	9807/5	7798.6
					119/76	0
					112/6	0
					119/72	0
					119/43	0
					112/90	0
					119/65	0
					1/18	0
					114/40	0
					119/49	0
					119/19	0
					112/3	0
					112/4	0
					119/85	0
					119/87	0
					1/4	0
					119/1	0
					119/23	0

				119/1/23	0
				112/8	0
				119/32	0
				112/10	0
				119/5	0
				112/2	0
				0/0	0
				119/1/22	0
				114/39	0
				119/67	0
				119/7	0
				112/7	0
				119/7/2	0
				119/60	0
				119/31	0
				119/66	0
				112/13	0
				112/12	0
				119/28	0
				119/88	0
				119/38	0
				119/30	0
				119/84	0
				119/15	0
				119/47	0
				112/76	0
				119/69	0
				119/57	0
				119/89	0
Kart- og delingsforretning	15.01.1935		Avgiver	119/1	-945.5
			Mottaker	119/65	945.5

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8120056	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	32	32
8255113	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	235	0	235

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Bakkeåsveien	13			Nord: 6579569 Øst: 583367 System: EPSG:25832		Kirkesokn 3-Åsgårdstrand Stemmekrets 2-Borre Grunnkrets 405-Åsgårdstrand Postnummerområde 3179-ÅSGÅRDSTRAND Tettsted 2603-Åsgårdstrand SKOLEKRETS 1-Åsgården

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 4012

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
944,7	Nord: 6579569,9101674 Øst: 583367,4299945 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.

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

KOMMENTARFELT:

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**119**	**65**	**0**	**0**	Bakkeåsveien 13, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	944.57m^2
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	944.59m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 00398	Åsgårdstrand (11.12.2018)	Boligbebyggelse	944.57m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00209	Område syd for Åsgårdstrand handelssenter (19.3.1991)
00216	Løkka Åsgårdstrand (15.5.1991)
00228	Åsg. Kirke og Barnehage (13.9.1993)
00230	Strandlinjen nord for Åsgårdstrand (27.4.1994)
00232	Damåsen Nord (24.8.1994)
00237	G/S Kjær Åsgårdstrand (16.8.1995)
00254	Myrløkken, del av 119/9 og 119/66 (10.11.1997)
00286	Myrløkken - sykehjem - 119/7 og 66 (17.3.2003)
00320	Del av Myrløkken boligområde og Åsgårdstrand idrettsanlegg (18.9.2006)
00380	Ola Abrahamssons vei 17 og 19 (16.6.2014)
B0031	Åsgården Idrettsanlegg (26.1.1980)
B0047	Åsgårdstrand sentralområde (9.12.1983)

B0056	Nygaardløkke (20.6.1984)
B0067	Løkkeveien (18.6.1987)
B0071	Trygdeboliger, Nygaardsløkke (5.11.1987)
B0074	Åsgårdstrand hotell (24.9.1987)
B0076	Gamle skolen Åsgårdstrand (12.2.1987)

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?

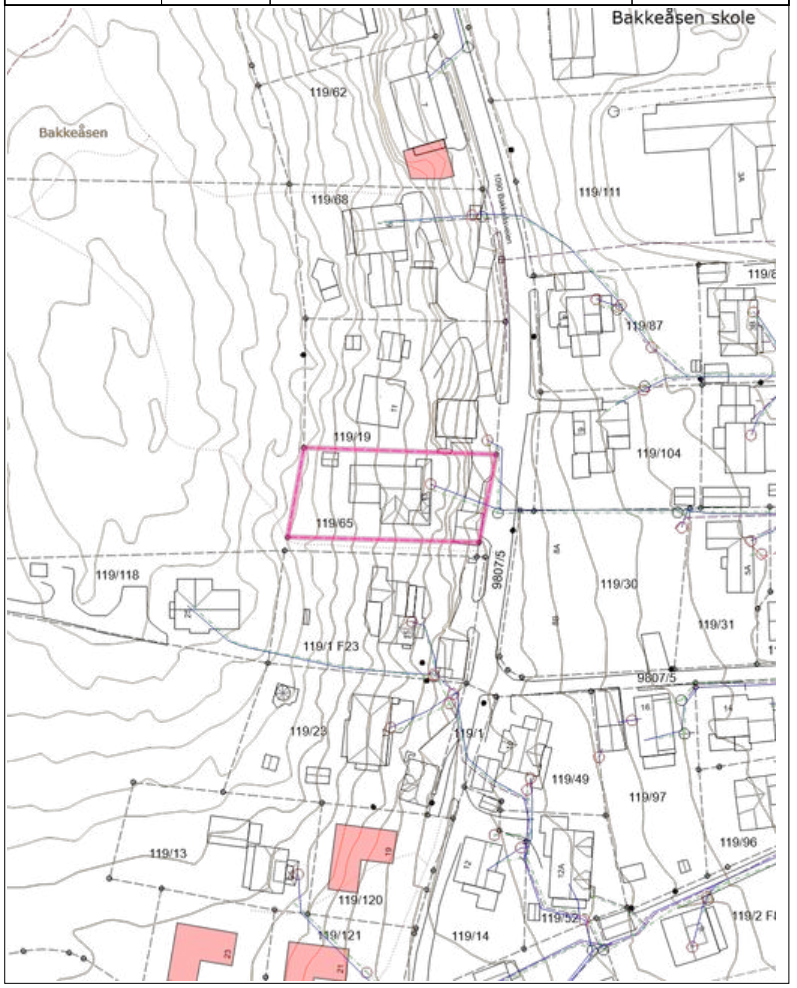
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

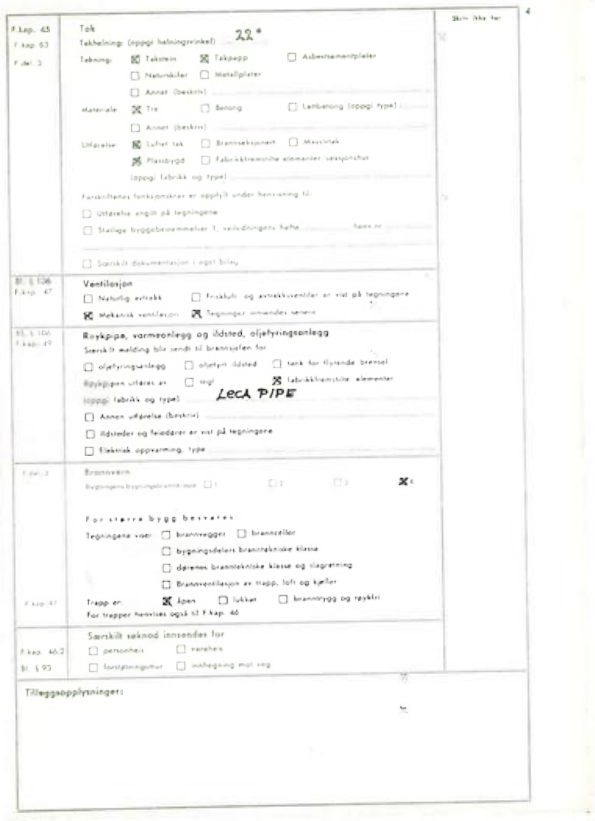
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune	Oversiktskart med VA				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 119	Bnr: 65	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Bakkeåsveien 13 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Kran
- Sandfangskum
- Drensledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Høydekurve
- Slamavskiller
- Sluk
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Terrengform
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Merket sti
- Høydekurve
- Kum - annen eier
- Avløp felles
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Bygg og anlegg
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Sti



Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) 22°

Takning: ☒ Takstein ☒ Takpapp ☐ Asbestsementplater
☐ Naturskifer ☐ Metallplater
☐ Annet (beskriv)

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type)
☐ Annet (beskriv)

Utførelse: ☒ Luftet tak ☐ Brannsikringstak ☐ Massivtak
☒ Platebygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonstak
(oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Stedlige byggebestemmelser 1. veiledningens hefte ..... hefte nr. .....
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Ventilasjon

☐ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene
☒ Mekanisk ventilasjon ☒ Tegninger innsendes senere

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for
☐ oljefyringsanlegg ☐ oljetyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av: ☐ tegl ☒ fabrikkfremstilte elementer
(oppgi fabrikk og type) LECA PIPE
☐ Annen utførelse (beskriv)
☐ Ildsteder og fyrdører er vist på tegningene
☐ Elektrisk oppvarming, type

Brannvern

Bygningens brannklasse/-er: ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☒ 4

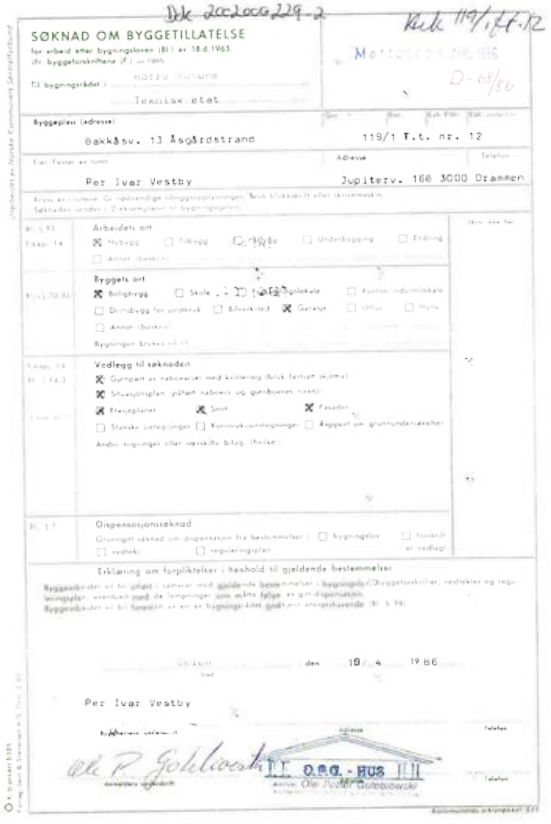
For større bygg besvares:
Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller
☐ bygningsdelenes brannmotstandsklasse
☐ dørenes brannmotstandsklasse og slagretning
☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

Trapp er: ☒ Åpen ☐ Lukket ☐ brannmurgg og røykfri
For trapper henvises også til F.kap. 46

Særskilt søknad innsendes for

☐ personheis ☐ vareheis
☐ forsamlingslokale ☐ møtegang mot vegg

Tilleggsopplysninger:



Dnr 2002006229-2

Rute 119/1,17,32

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1969

Til bygningsrådet i: Hotell kommune
Teknisk etat

Mottatt 2.06.1986
D-04/86

Byggeplass (adresse)
Bakkåsv. 13 Åsgårdstrand 119/1 T.t. nr. 12

Eier (fester av tomt) Adresse Telefon
Per Ivar Vestby Jupiterv. 168 3000 Drammen

Arbeidets art
☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygning ☐ Endring
☐ Annet (beskriv)

Byggets art
☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forretningslokale ☐ Kontor/administrasjonslokale
☐ Driftsbygg for landbruk ☐ Bilverksted ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv)
Bygningen brukes nå til

Vedlegg til søknaden
☒ Gjerpart av nabovarsel med kvittering (Bruk fortrykt skjema)
☒ Situasjonsplan (plassering av bygninger)
☒ Elevasjoner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag (beskriv):

Dispensasjonssøknad
Grunnlaget søknad om dispensasjon fra bestemmelser i: ☐ bygningslov ☐ forskrift av vedtekt ☐ reguleringsplan

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, ellers med de tilføyninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende. (Bl. § 94)

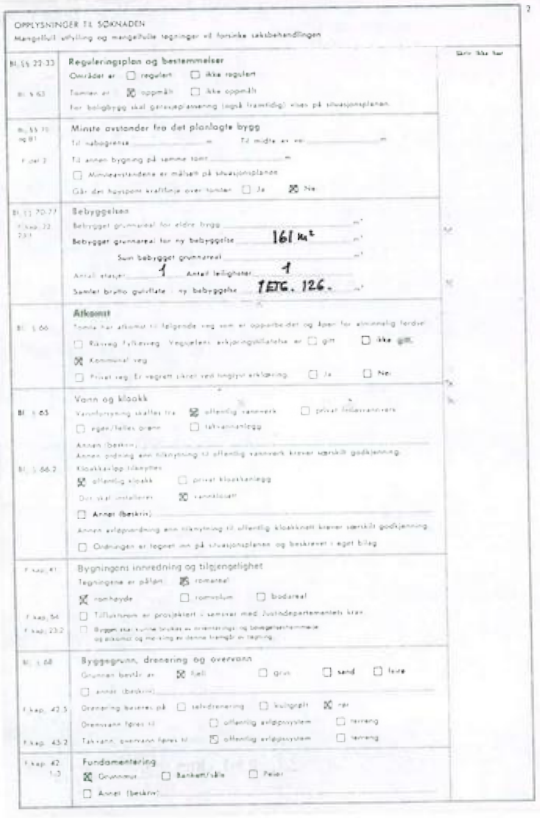
Sted Lier den 19/4 1986

Per Ivar Vestby

Adresse Telefon

Ole P. Gohlsen A/S O.P.G. - HUS
Annen, Ole Petter Gohlsen/ski

Telefon



OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Mangelfullt utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Reguleringsplan og bestemmelser

Områder er: ☐ regulert ☐ ikke regulert
Tomten er: ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt
For boligbygg skal garasseplassering (også fremtidig) vises på situasjonsplanen.

Minste avstander fra det planlagte bygg

Til nabogrense ..... m Til midte av vei ..... m
Til annen bygning på samme tomt ..... m
☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen
Går det høyspent kraftlinje over tomten: ☐ Ja ☒ Nei

Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg ..... m²
Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 161 m²
Sum bebygget grunnareal ..... m²
Antall etasjer: 1 Antall leiligheter: 1
Samlet bruttogulvflate - ny bebyggelse TERR. 126. m²

Atkomst

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:
☐ Riksveg, fylkesveg. Vegavdelens avkjørselstillatelse er: ☐ gitt ☐ ikke gitt.
☒ Kommunal veg
☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring: ☐ Ja ☐ Nei

Vann og kloakk

Vannforsyning skaffes fra: ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk
☐ eget/felles brønn ☐ tekvannanlegg
Annen (beskriv):
Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Kloakkavløp tilknyttes:
☒ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg
Det skal installeres: ☒ vannklosett
☐ Annet (beskriv):
Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.
☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag

Bygningens innredning og tilgjengelighet

Tegningene er påført: ☒ romareal
☒ romhøyde ☐ romvolum ☐ bruksareal
☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav
☐ Bygget skal kunne brukes av rullestolbrukere og bevegelseshemmede og adkomst og rom for dette framgår av tegning.

Byggegrunn, drenering og overvann

Grunnen består av: ☒ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire
☐ annet (beskriv):
Drenering består av: ☐ selvdrenering ☐ kulvegrøft ☒ rør
Overvann føres til: ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng
Takvann/overvann føres til: ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng

Fundamentering

☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler
☐ Annet (beskriv):

Kjellergulv, gulv på terreng

☒ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelement med luftrom under
☐ Trebjelkelag med luftrom under
☐ Annet utførelse (beskriv)
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Stedlige byggebestemmelser 1. veiledningens hefte ..... hefte nr. .....
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Kjellervegger

☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong
☒ Annet (beskriv) [illegible]
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Stedlige byggebestemmelser 1. veiledningens hefte ..... hefte nr. .....
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong
☐ Lettbetong (oppgi type)
☐ Annet (beskriv)
Veggutførelse: ☒ Platebygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonstak
(oppgi fabrikk og type)
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Stedlige byggebestemmelser 1. veiledningens hefte ..... hefte nr. .....
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong
☐ Lettbetong (oppgi type)
☐ Annet (beskriv)
Utførelse: ☐ Platebygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonstak
(oppgi fabrikk og type)
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Stedlige byggebestemmelser 1. veiledningens hefte ..... hefte nr. .....
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Etasjeskiller og balkong

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type)
☐ Annet (beskriv)
Utførelse: ☒ Platebygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonstak
(oppgi fabrikk og type)
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Stedlige byggebestemmelser 1. veiledningens hefte ..... hefte nr. .....
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

BORRE KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Saksbehandler:

Vår dato: 14.05.1986
Deres dato:

Vår referanse:

Deres referanse:

Ole Petter Golebiowski
Kongensgt. 23
3700 Skien

GODKJENNING AV BYGGEMELDING

Arbeidssted	Bakkåsveien 13, Åsgårdstrand	Gnr. 119 Bnr.	(festet.nr.12)
Arbeidets art	nybygg	Sak nr.	D-68/86 a
Bygningens art	boligbygg	Anmelder	Ole Petter Golebiowski
Byggherre	Per Ivar Vestby	Ansvarshavende	" "

Ovennevnte byggemelding er behandlet i henhold til fullmakt etter bygningslovens § 14.2.

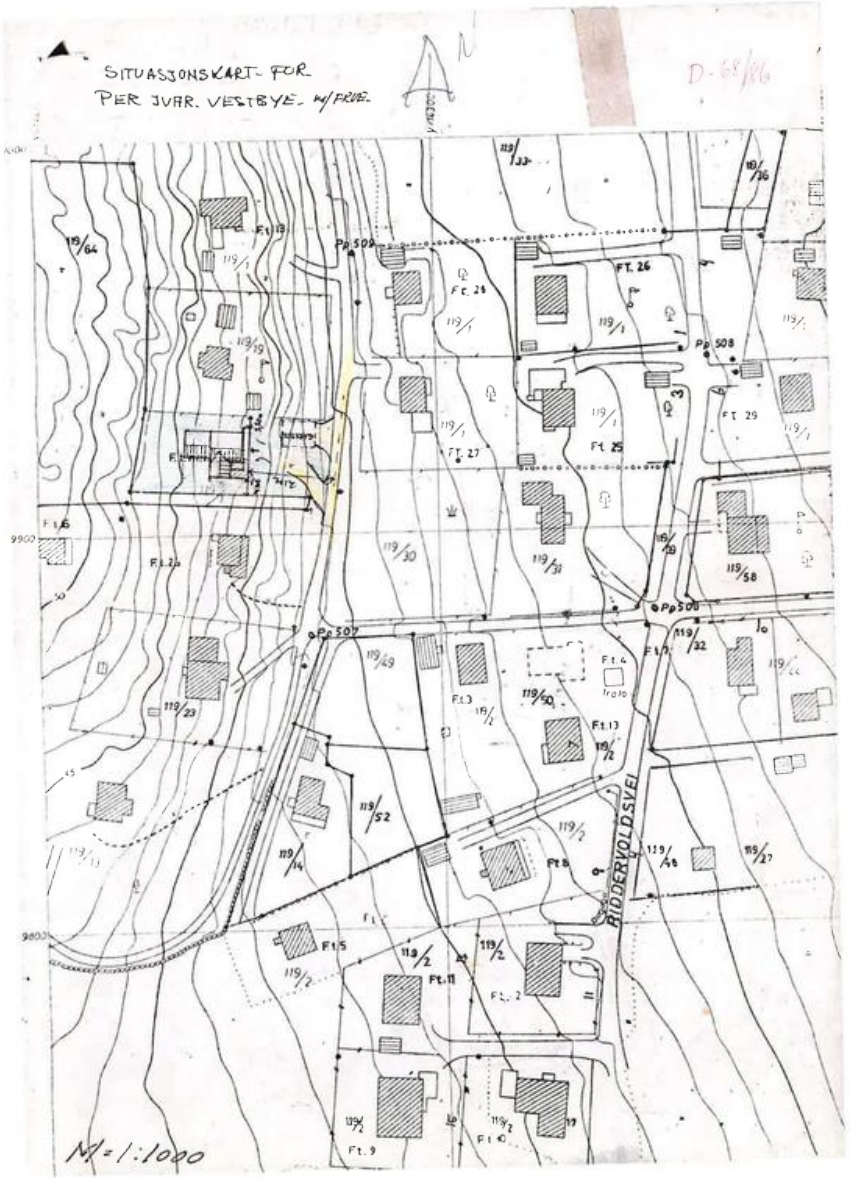
VEDTAK: Byggemeldingen godkjennes på betingelse av at:

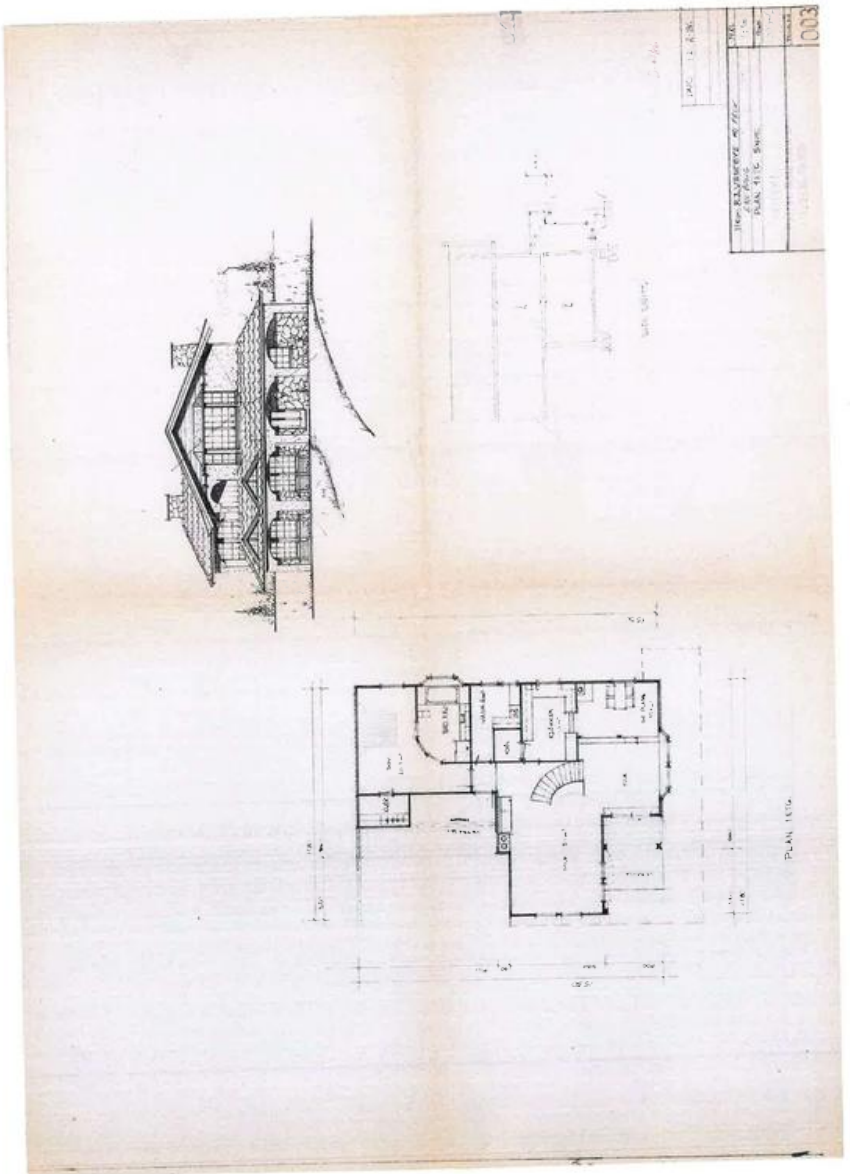
1. Bygningsloven m/forskrifter nøye følges.
2. Det monteres brannvegg mot nabo i nord og tennerende kledning A10, tak.
3. Gress og rørleggermelding innkommer.
4. Godkjent ansvarshavende forestår arbeidene. Dokumentasjon for kvalifikasjoner sendes inn.

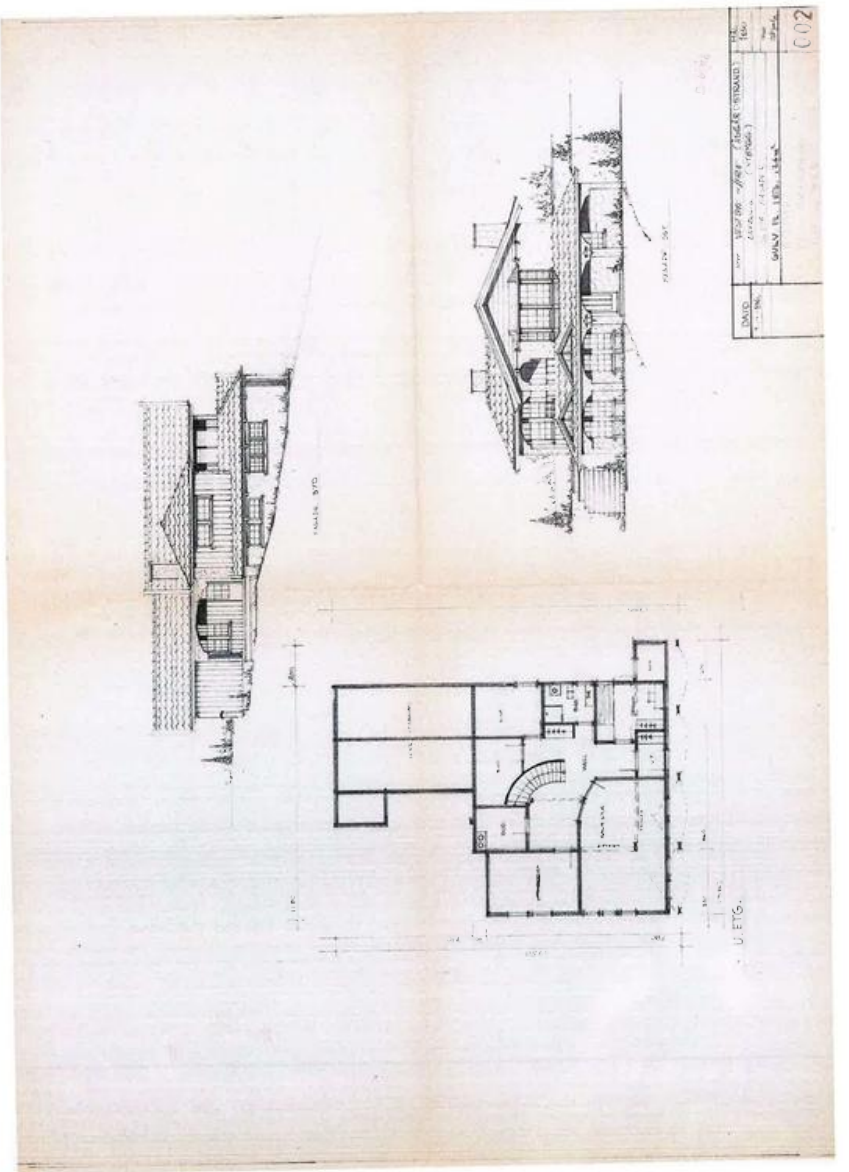
Byggetillatelse vil bli gitt når pkt. 3 og 4 er oppfylt.

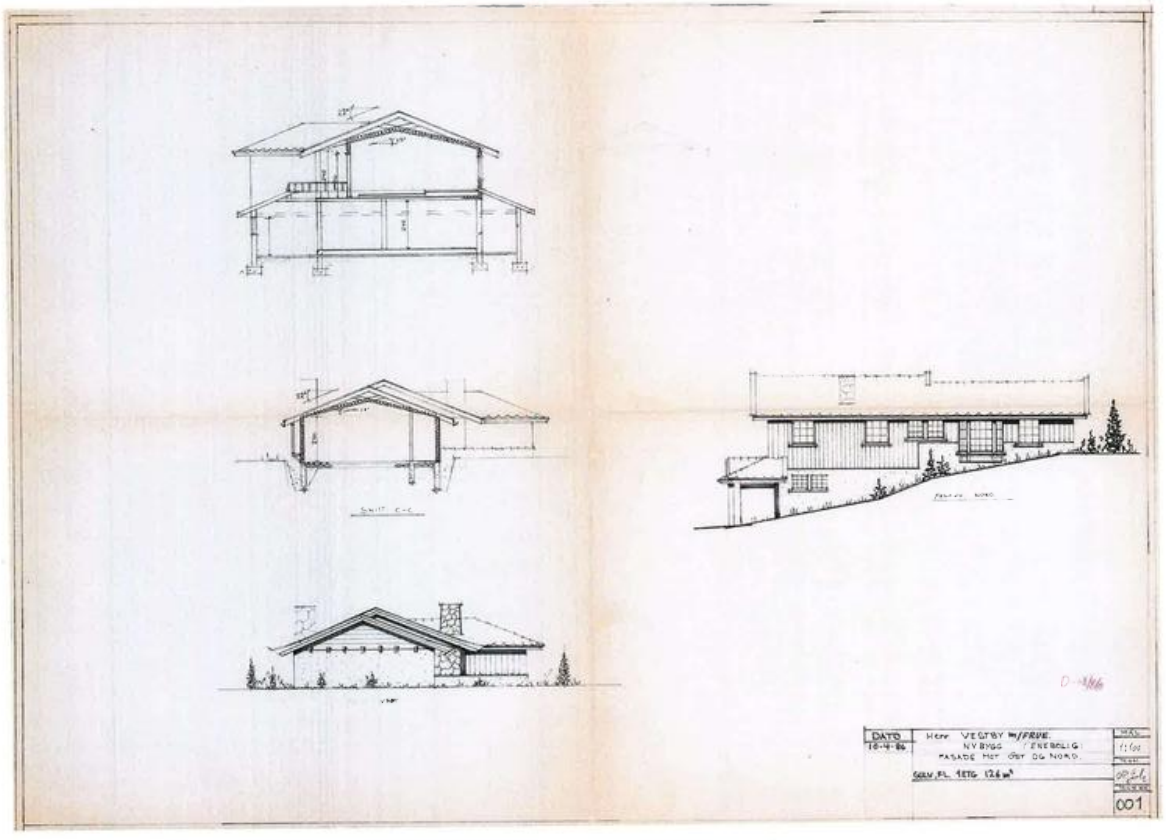
Med hilsen
TEKNISK ETAT
T. Hansen
avd.ing.

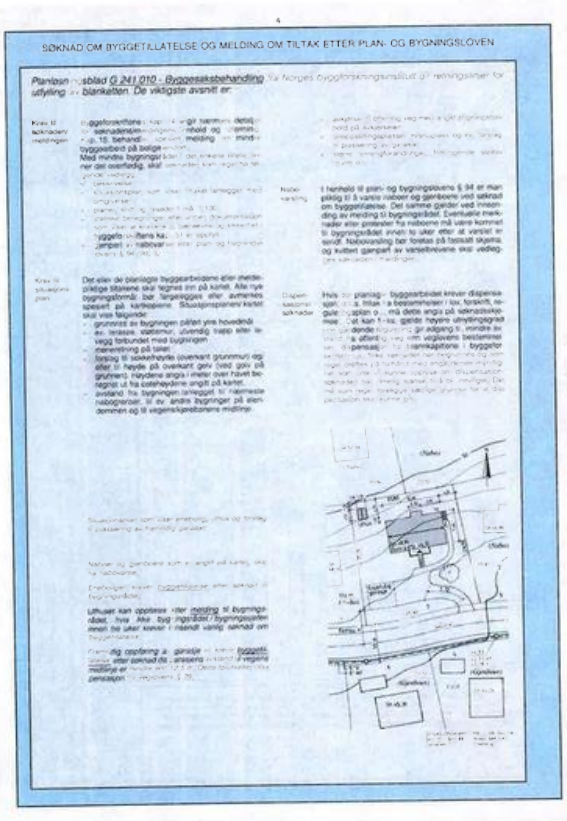
Adresse: POSTBOKS 83, 3195 BORRE
Telefon: (033) 81 951
Bankgiro: 2505 07 00014
Postgiro: 5 54 14 04

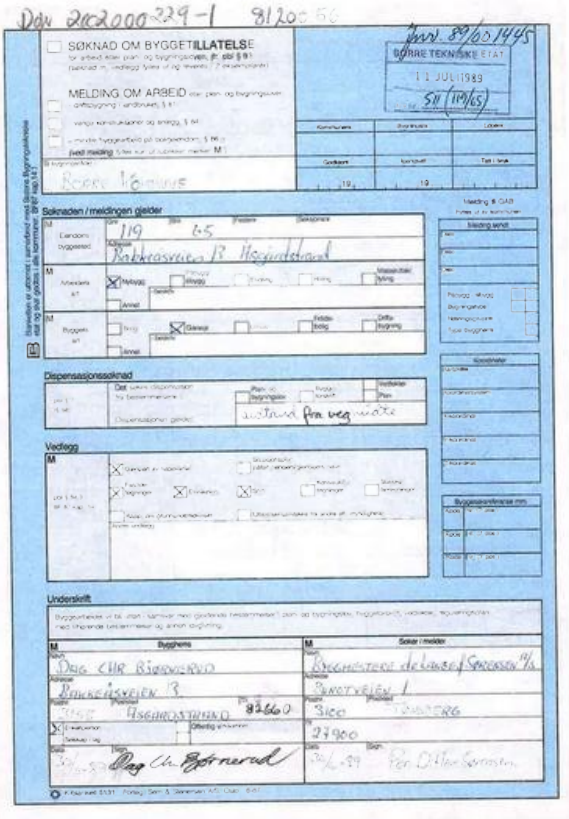


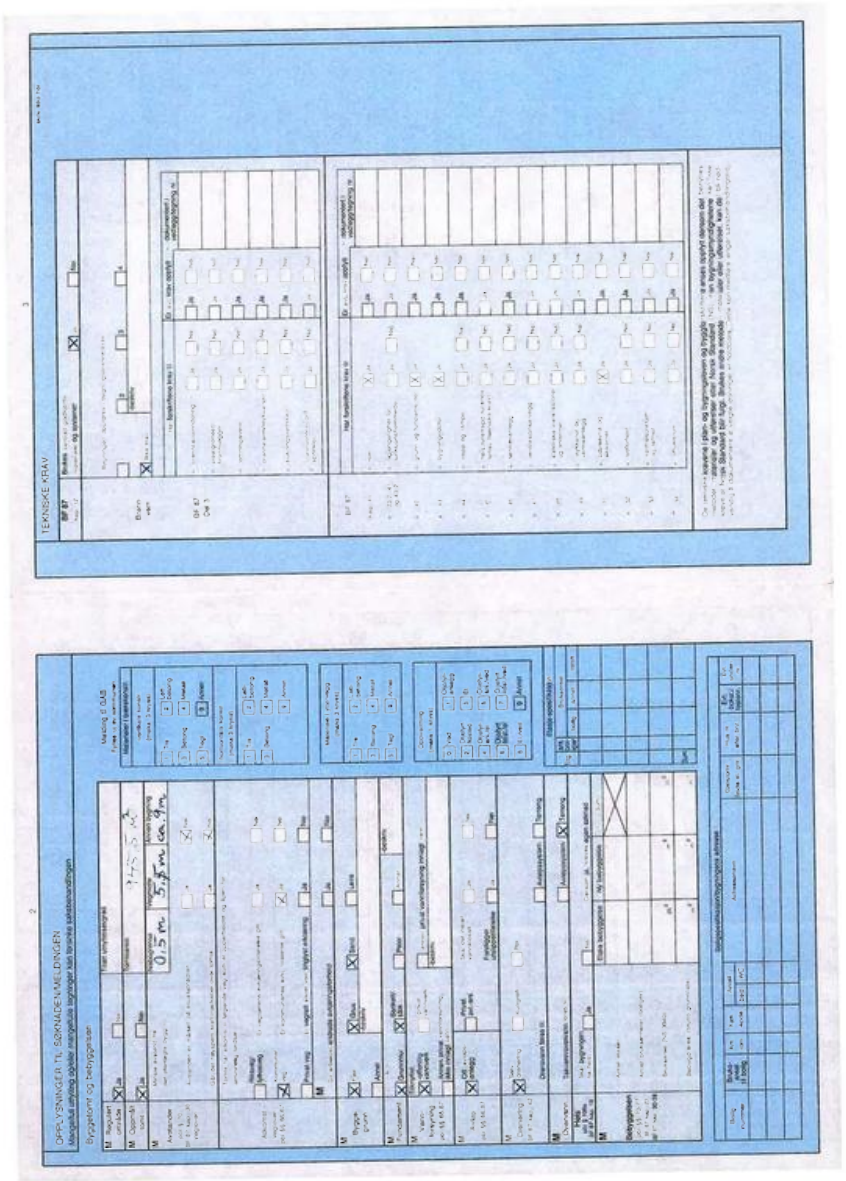





DATO
18-4-86
Hvor VESTBY M/FRUE.
NYBYGG / ENEBOLIG
FASADE MOT ØST OG NORD.
BRA. FL. 1ETG 126 m²
001


SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN


SØKNAD OM BYGGETILLATELSE
MELDING OM ARBEID
BORRE TEKNISKE ETAT
11 JUL 1989
Søknaden / meldingen gjelder
Dispensasjonssøknad
Vedlegg
Underskrift



BORRE KOMMUNE

Dag Chr. Bjørnerud
Bakkåsveien 13

3155 ÅSGÅRDSTRAND

Deres ref | Vår ref: TM/in | 89001445 Ark: 511 89009613

BAKKÅSVEIEN 13, GNR.119, BNR.65- GARASJE.

D-282/89.

Byarkitekten godkjenner - med hjemmel i plan og bygningsloven s § 93 - det anmeldte byggearbeid på vanlige vilkår og følgende særvilkår:

1. Avstand til veimidte: min 5,1 m.

2. For innkjøring beholdes veinivå i kommunal vei til 4,6 m fra veimidte.
   Grøft holdes åpen med rør og forsenkning i topplag.

3. Alt takvann dreneres av på egen eiendom.

TEKNISK ETAT, 04.09.89

Vennlig hilsen

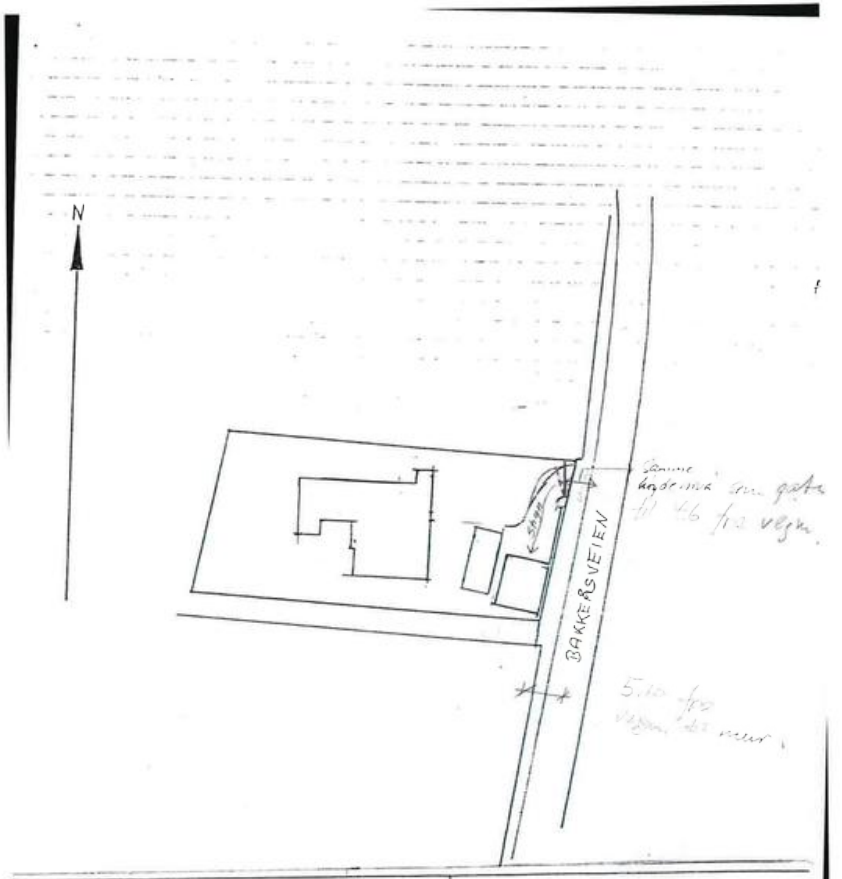
Terje Monsen
Avdelingsingeniør

Regn. på anm.gebyr vil bli ettersendt.
Kopi: Byggm. de Lange & Sørensen A/S, Burotveien 1, Tbg.

HOVEDKONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

Postboks 10
3191 Horten

Telefon (033) 44 111
Telefax (033) 44 527



DATO: 24/7-89

SITUASJONSKART. GNR.: 119 BNR.: 65

Byggherre: Dag C. Bjørnerud

Byggeplassens adr.: Bakkeveien 13

Arbeidets art: Nybygg

(Søkes dersom tiltak omfattes av reg.)

Byggets art: Garage

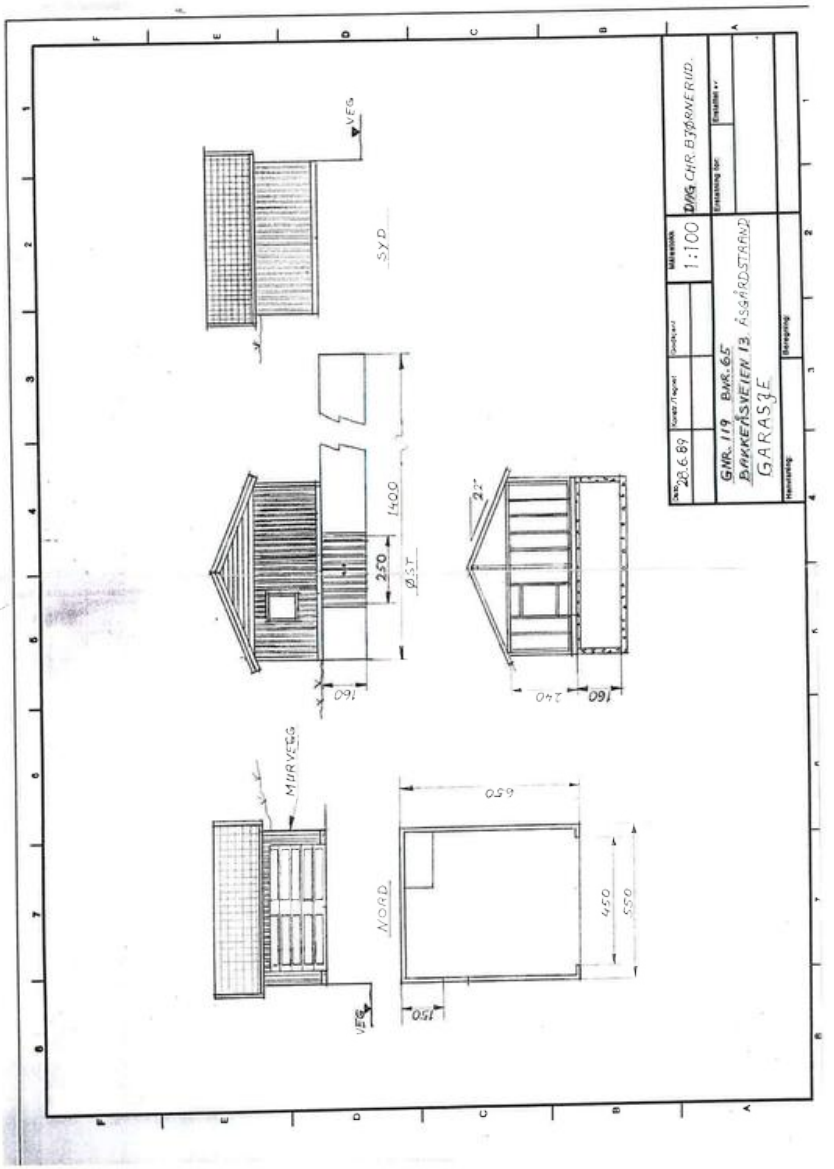
Saksbehandler: Terje Monsen

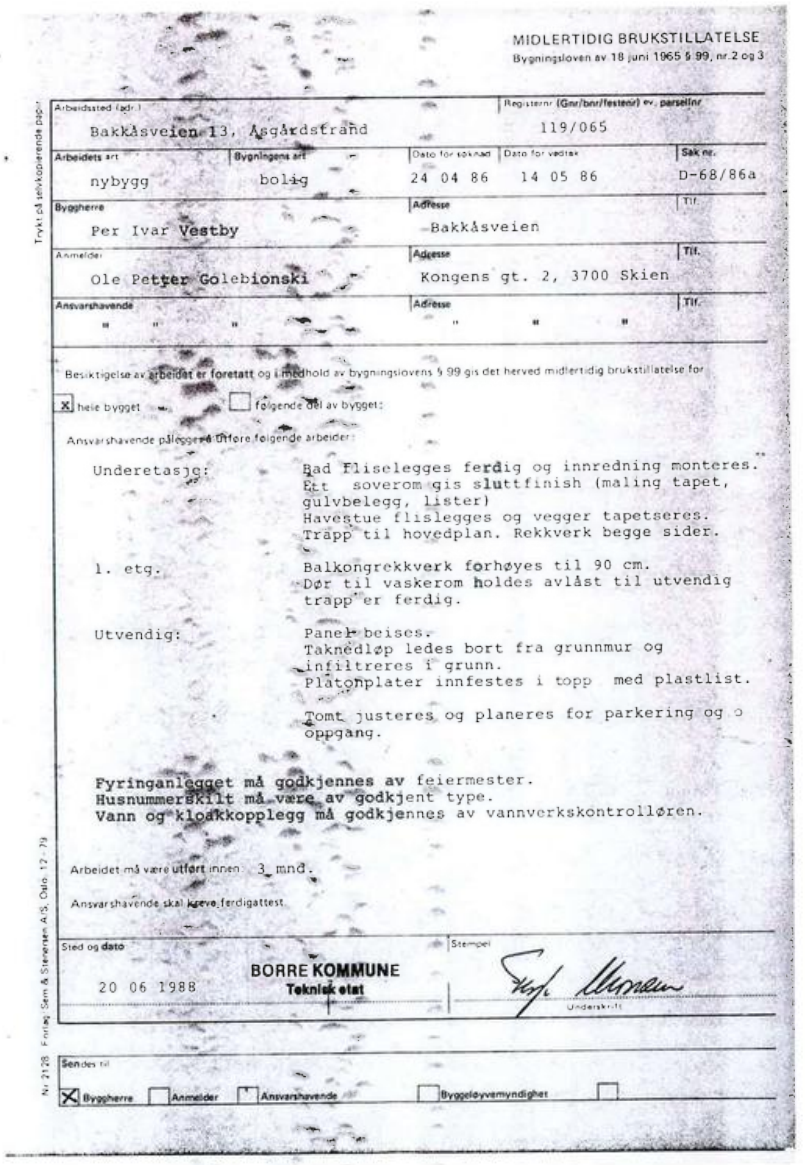
BORRE ELVERK
☐ Ingen merknader
☒ Merknader (se baksiden)

26/7-89 Dato — Sign.

BORRE INGENIØRVESEN
☐ Ingen merknader
☒ Merknader (se baksiden)

1/8-89 Dato — Sign.





MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr. 2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr. (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Bakkåsveien 13, Åsgårdstrand		119/065	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad** / **Dato for vedtak**	**Sak nr.**
nybygg	bolig	24 04 86 / 14 05 86	D-68/86a
Byggherre		**Adresse**	**Tlf.**
Per Ivar Vestby		Bakkåsveien	
Anmelder		**Adresse**	**Tlf.**
Ole Petter Golebionski		Kongens gt. 2, 3700 Skien	
Ansvarshavende		**Adresse**	**Tlf.**
" " "		" " "	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Underetasje: Bad flislegges ferdig og innredning monteres.
Ett soverom gis sluttfinish (maling tapet, gulvbelegg, lister)
Havestue flislegges og vegger tapetseres.
Trapp til hovedplan. Rekkverk begge sider.

1. etg. Balkongrekkverk forhøyes til 90 cm.
Dør til vaskerom holdes avlåst til utvendig trapp er ferdig.

Utvendig: Panel beises.
Taknedløp ledes bort fra grunnmur og infiltreres i grunn.
Platonplater innfestes i topp med plastlist.

Tomt justeres og planeres for parkering og o oppgang.

Fyringanlegget må godkjennes av feiermester.
Husnummerskilt må være av godkjent type.
Vann og kloakkopplegg må godkjennes av vannverkskontrolløren.

Arbeidet må være utført innen 3 mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
20 06 1988	BORRE KOMMUNE Teknisk etat
	Underskrift

Sendes til:
[X] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeloyvemyndighet [ ]

Nr. 2126 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12-79

DAGBOKFØRT
05.05.86 03723
SORENSKRIVEREN I
HORTEN

EIERNE AV EIENDOMMENE;
GNR.119,BNR.65; METTE IRENE OG PER IVAR WESTBYE,
GNR.119,BNR.30; ANDREAS EMIL ERICHSEN OG
GNR.119,BNR.31; PÅL ANDERSEN, I BORRE KOMMUNE, HAR
INNGÅTT FØLGENDE AVTALE;

1. EIEREN AV EIENDOMMEN 119/65 GIS ADGANG TIL PÅ DE VILKÅR SOM ER NEVNT NEDENFOR, Å LEGGE VANN-OG AVLØPSLEDNINGER OVER EIENDOMMENE 119/30 OG 119/31, OG TIL Å UTFØRE VEDLIKEHOLD AV- OG REPARASJONER PÅ LEDNINGENE.

2. RØRENE SKAL VÆRE DIMENSJONERT TILSTREKKELIG TIL Å DEKKE BEHOVET OGSÅ FOR EIENDOMMENE 119/30 OG 119/31. langs nordre grense.

3. OMKOSTNINGENE VED ANSKAFFELSE AV LEDNINGER MED TILBEHØR AV ENHVER ART, GRAVING OG PLANERING BÆRES I SIN HELHET AV EIERENE AV 119/65.

4. EIERNE AV 119/30 OG 119/31 HAR ADGANG TIL VEDERLAGSFRITT Å FORETA KOBLINGER TIL ANLEGGET. DE BETALER EVENTUELL AVGIFT TIL KOMMUNEN.

5. ETTER TILKOBLING BEKOSTER EIERNE AV 119/30 OG 119/31 VEDLIKEHOLD OG REPARASJONER AV DE LEDNINGER SOM TILHØRER EIENDOMMENE.
VEDLIKEHOLD OG REPARASJONER AV ANLEGGET FORØVRIG, PÅHVILER EIERNE AV 119/65.

6. Denne avtale kan tinglyses på gnr. 119, bnr. 30 i Borre og gnr. 119, bnr. 31 i Borre.

GNR. 119, BNR. 65 Dato: 25 1986

Mette Irene Westbye P.I. Westbye

GNR. 119, BNR. 30 Dato: 3.5.1986.

A. E. Erichsen

GNR. 119, BNR. 31 Dato: 3.5.1986

Astrid B. Andersen

Rett kopi bekreftes
Anja Christine Andersen

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 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.

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

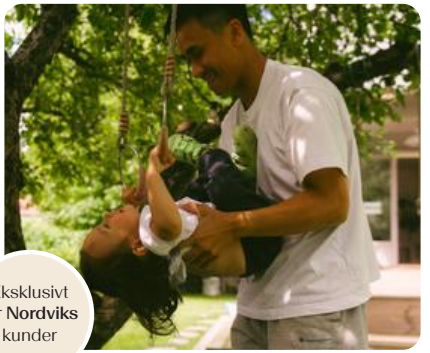
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 25-0204/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bakkeåsveien 13 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Betegnelse: Gnr 119, bnr 65 (ideell andel 1/1) i Horten 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no