Øvre Smidsrødvei 26 A

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

38

Beliggenhet

49

Eiendommen

59

Tekniske dokumenter

Øvre Smidsrødvei 26 A

Prisantydning	6 890 000
Omkostninger	193 240
Totalpris	7 083 240
Bruksareal	181,0 m²
BRA-I	141,0 m²
BRA-E	40,0 m²
TBA	38,0 m²
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	678 m²
Byggeår	1926

Kontakt vår megler



Benjamin Mehlum Wilhelmsen
Eiendomsmegler / Partner
+47 984 90 810
bw@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Boligen ønsker velkommen med en romslig og flott entré som gir et godt førsteinntrykk av den sjarmerende, klassiske villaen. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, samt adkomst til bad, oppholdsrommene i første etasje og trappen videre opp. Den praktiske planløsningen fungerer godt for en aktiv familiehverdag.

Det store kjøkkenet ligger i en delvis åpen og sosial løsning mot stuen. Innredningen har glatte fronter og laminatbenkeplate, med integrert platetopp og stekeovn samt plass for kjøl/frys og oppvaskmaskin. Den åpne forbindelsen mellom kjøkken og stue skaper en hyggelig ramme rundt både familiens hverdagsmåltider og større sammenkomster.

Stuen er et romslig og innbydende oppholdsrom med god plass til både sofagruppe og spisebord. Peis med innsats tilfører varme og stemning, mens utgangen til terrassen gir en fin og naturlig forbindelse mellom oppholdsrommene og det frodige uteområdet.

I forlengelsen av hovedstuen ligger en ekstra stue, i dag stemningsfullt innredet som bibliotek. Rommet tilfører boligen særpreg og klassisk villafølelse, samtidig som det gir familien verdifull fleksibilitet. Her kan man innrede TV-stue, hjemmekontor, lekerom eller en roligere oppholdssone.

Badet er flislagt og utstyrt med servant, vegghengt toalett og dusjhjørne. Elektriske varmekabler i gulvet sørger for god komfort.

Andre etasje har en egen, hyggelig stue som fungerer som et naturlig samlingspunkt mellom soverommene. Rommet passer ypperlig som TV-stue, lesekrok eller en skjermet oppholdsplass for barna.

Etasjen inneholder fire gode soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Antallet og størrelsen på rommene gjør boligen svært familievennlig, samtidig som det finnes fleksible muligheter for gjesterom eller hjemmekontor.

Badet i andre etasje er utført med fliser på vegger og gulv og har elektriske varmekabler. Rommet er innredet med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Fra andre etasje fører en trapp opp til et hyggelig innredet loftsrom. Dette er et sjarmerende tilleggsareal som passer ypperlig som lekerom, hobbyrom eller en lun og tilbaketrukket sone for familiens yngre medlemmer (ikke godkjent for varig opphold).

Kjelleren byr på praktisk bodplass og vaskerom. Her er det gode oppbevaringsmuligheter som gjør det enklere å organisere en aktiv familiehverdag.


















































26A















Beliggenhet

Eiendommen har en sentral, familievennlig og attraktiv beliggenhet på Øvre Smidsrød. Her bor man lunt, stille og rolig, samtidig som det er nærhet til skoler, dagligvarebutikk, flotte turområder og hverdagens servicetilbud.

Det er drøye to kilometer til Teie Torv, et hyggelig nærsenter med butikker, serveringssteder og øvrige sentrumsfunksjoner. Tønsberg sentrum ligger omtrent 3,5 kilometer unna og byr på et rikt utvalg av butikker, restauranter, caféer og kulturtilbud. Langs brygga kan man nyte båtlivet og den yrende atmosfæren i sommerhalvåret.

Borgheim ligger også i nærheten, med blant annet skoler, kulturhus, dagligvarebutikk og bakeri. Fra området er det fine gang- og sykkelforbindelser mot Hella og Vestfjorden. Hellastranda, Øra og Føynland byr på populære badeplasser, kyststi og gode muligheter for familievennlig friluftsliv.

For den golfinteresserte er det kort vei til Nøtterøy Golfklubb, som også byr på flotte turmuligheter gjennom store deler av året.

Øvre Smidsrødvei 26A

Nabolaget Smidsrød - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Øvre Smidsrødvei Linje 100	2 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	9 min 4.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min

Skoler

Labakken skole (1-7 kl.) 461 elever, 31 klasser	22 min 1.9 km
Føynland skole (1-7 kl.) 257 elever, 17 klasser	4 min 2.4 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 230 elever, 13 klasser	6 min 2.7 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 37 klasser	5 min 2.6 km
Borgheim ungdomsskole	5 min
Nøtterøy videregående skole 550 elever	5 min 2.6 km
Færder videregående skole 750 elever	6 min 2.9 km

«Hyggelig og rolig. Mange glade barn!»

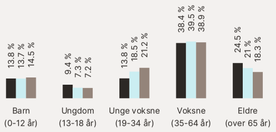
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Smidsrød	1 070	514
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Smidsrød Fus barnehage (0-5 år) 78 barn	5 min 0.4 km
Teie Kirkes barnehage (1-5 år) 30 barn	16 min 1.4 km
Herstadløkka barnehage (1-5 år) 40 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Nøtterøy Post i butikk, PostNord	7 min 0.7 km
Rema 1000 Teie	16 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

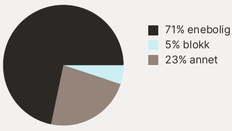
Gateparkering
Lett 84/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Sport

Steinerskolen Aktivitetshall, ballspill	21 min 1.8 km
Føynland skole - ballbinge Ballspill	4 min 2.4 km
EVO Nøtterøy	21 min
ENERGY Fitness Borgheim	4 min

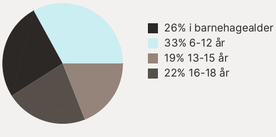
Boligmasse



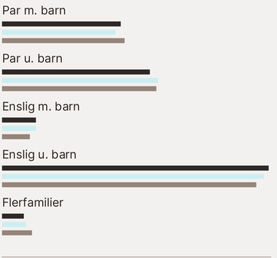
Varer/Tjenester

Bellevuesenteret	18 min
Apotek 1 Teie torg	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



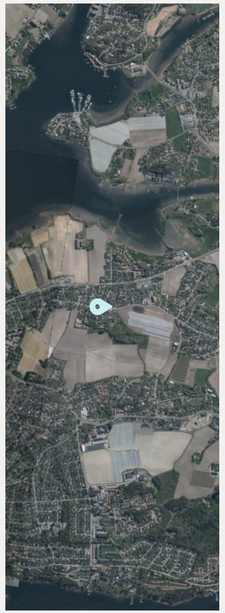
Familiesammensetning

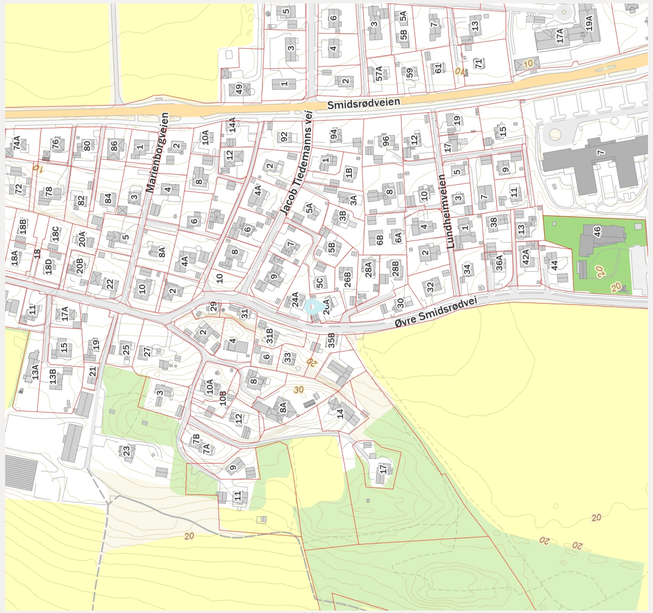


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

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





Innholdet i nabologsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og utsagn er innhentet på web og gir utrykk for hvordan tilsvarende kvaliteter vurderer nabolaget i FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i produkt. Copyright © Finn.no AS 2020





Innhold

Kjeller med vaskerom og 2 lagerrom.
1. etasje med hall, 2 stuer, kjøkken, bad, trapperom og bod.
2. etasje med loftstue, 4 soverom og bad.
Loft med lagerrom.

Uthus og drivhus.

BRA 181,0 m²

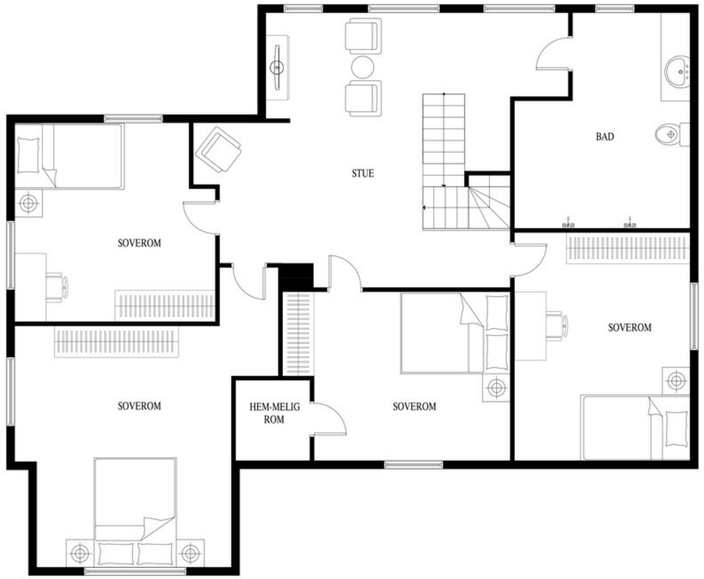
BRA-I 141,0 m²

BRA-E 40,0 m²

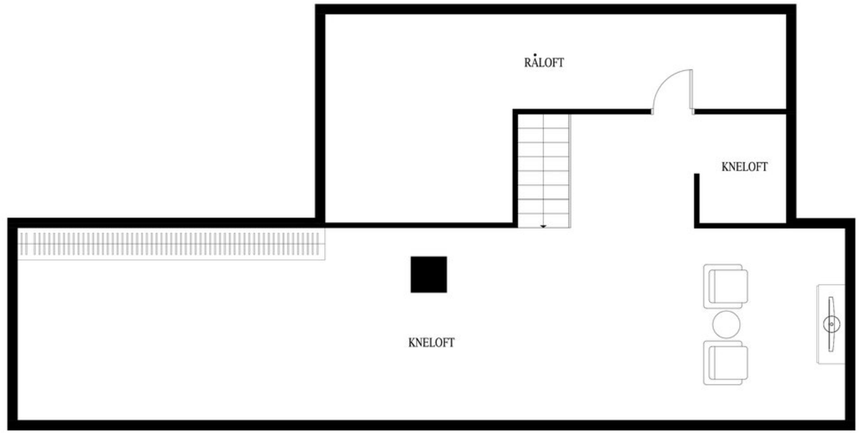
TBA 38,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 181,0 m²

- BRA-i: 141,0 m²
- BRA-e: 40,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 38,0 m²

Kjeller:
ALH: 54 m². Følgende rom er oppgitt som ALH:
Vaskerom og 2 lagerrom.

1. etasje:
BRA-i: 77 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Hall, 2 stuer, kjøkken, bad, trapperom og bod.
BRA-e: 9 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Bod.
TBA: 38 m².

2. etasje:
BRA-i: 64 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:
Loftstue, 4 soverom og bad.

Loft:
ALH: 25 m². Følgende rom er oppgitt som ALH:
Lagerrom.

Uthus:
BRA-e: 31 m².

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 22.06.2026, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Uteområde
Eiendommen har et frodig, sjarmerende og idyllisk uteområde som understreker den klassiske villafølelsen. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse med god plass til flere møbleringssoner, enten man ønsker spisegruppe, loungemøbler eller solsenger. Deler av terrassen er overbygget og gir en lun og hyggelig uteplass også når været er mer skiftende.

Fra terrassen fører en trapp ned til den frodige hagen, som danner en grønn og stemningsfull ramme rundt boligen. Her er det rikelig med plass til lek, avslapning og hyggelige sammenkomster med familie og venner.

I hagen står også et flott drivhus som tilfører uteområdet ekstra sjarm og en helt egen atmosfære. Drivhuset er en svært lun og hyggelig plass å trekke seg tilbake til, og byr på stemningsfulle sommerkvelder langt utover sesongen. Samlet gir terrassen, drivhuset og hagen familien flere herlige uteplasser å velge mellom.

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Parkering i gårdsplass.

Byggemåte
Enebolig i god stand både utvendig og innvendig ut fra alder og normal slitasje. Det er noen slitasjemerker spesielt på gulvene. Ellers er innvendige overflater hele og pene. Det er noe fuktutslag i kjelleren, men den fungerer som den blir brukt i dag. Badet i 1. etasje har ikke tilstrekkelig ventilasjon. Vaskerommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom.

Utvendig
Taket har taktekking av glaserte teglstein og undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå. 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. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk. Det er halvvalmet tak med sperrekonstruksjon og undertak er ukjent. Loftet er et oppvarmet loftsrom. Det er malte vinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Innvendig
Gulvene er belagt med parkett, laminat og furu. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingene har malte plater og trepanel. Det er trebjelkelag. Det er mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og peis med innsats. Gulvet er av betong og veggene er av betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er lakkert tretrapp. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Våtrom
Våtrom › 1. Etasje › Bad: Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 19972010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 25. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og en høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 25 mm. Våtrommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i trapperom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 8%

Våtrom › 2. Etasje › Bad: Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27 mm. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 8 %.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom: Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking.

Kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Det er innvendige vannledninger med glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse). Rør-i-rør er oppgitt som annet. Det er innvendige avløpsrør av PP-plast. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget ble oppdatert i 2016.

Tomteforhold
Byggegrunnen er ukjent. Opplysninger om fuktsikring og drenering er ukjent , men ser ut til å være fra nyere tid. Grunnmuren er utført i betongstein og mur med annet fundament. Opparbeidet hage.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys.
- Utvendig > Ytterdører.
- Innvendig > Overflater - gulv.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner.
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje).
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs. at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom: Frosset vann til wc 2.etasje vinteren 2023/24 under en ekstrem kuldeperiode. Det løste seg uten skade ved å sette på en vifteovn i etasjen under, ved kjellerdør. Ikke skjedd siden.
- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt: Vi har hatt frost ved gulvlist mot sør i et lite område på hovedsoverom vinteren 2023/24 under en ekstrem kuldeperiode. Vanninntrenging bak taklist mot vest på bibliotek januar 2024 (den vinteren det kom så mye snø, så mildvær med snøsmelting, mye vind og regn), forsøkt avhjelpet ved å legge en blyplate til høyre i nedkant av karnapp på taket, egeninnsats. Vanninntrenging i himling i stue mot sørøst oktober 2025 under stormen Amy med kraftig regn og vind.
- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade: Byttet vindusbrett under vindu mot sør i 1.etasje i 2025. Utført ved egeninnsats.
- Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje: Vanninntrenging ved kjellervindu mot nord januar 2024 (det året det kom så mye snø, så mildvær med snøsmelting, mye vind og regn). Ikke opplevd siden. Vanninntrenging i kjeller mot sørvest i sørenden av kjeller, januar 2024. Også vanninntrenging samme sted ved voldsom nedbør. Drensrør på nedløpsrør utenfor biblioteket for å lede vann vekk fra huset hjelper. Generelt fuktig kjeller, men ved bruk av avfukter har vi fint lagret sko, turutstyr, tørrvarer, mel mm. i kjeller. Det kommer inn vann på murgulvet på annekset ved mye nedbør, tørker opp av seg selv. Det kommer inn vann på murgulvet på utestue ved mye nedbør, tørker opp av seg selv.
- Har det vært feil på det elektriske anlegget: Vi fikk utført utvidet el-kontroll på eget initiativ i 2024, denne har anmerkninger, hvor enkelte er utbedret. Ellers virker alt som det skal.
- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget: Montert el-billader. Byttet defekt sikring. Utført i 2025 av faglært ved Per Johansen AS. Satt opp utelampe på anneks, tilkoblet med stikkontakt. Utført i 2024 ved egeninnsats. Spotter i gangen koblet til ny dimmer, stikk i bibliotek, dimmer til takpunkt i stue, byttet sikring til kurs i stue. Utført i 2025 av faglært ved Per Johansen AS. Strøm til varmepumpe og utestikk i glassveranda. Utført i 2023 av faglært ved EAH Elektro AS. Montert ny varmepumpe. Utført i 2023 av faglært ved Varme- og kjølesystemer AS.
- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør: Ny tappekran innendørs for frostsikring av utekran i kjeller. Utført i 2023 av faglært ved Olaf B. Terjesen AS.
- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe: Vestfold peis og pipe AS renoverte pipe med stålrør og satte inn ny vedovn i stue 2024. Samtidig ble vedovn i gangen reinstallert og de satte opp ny brannmur.
- Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak: Vi har satt opp drivhus på ca. 15 kvadratmeter i 2025, ifølge telefonsamtale med Færder kommune er denne ikke søknadspliktig, plassert i korrekt avstand til veg og ifølge egen beregning innenfor tomtens utnyttelsesgrad. Ifølge forrige eiers egenerklæring er det ikke sendt byggemelding for hagebod (2013), flytting/ombygging av hagestue (2019-20) og innebygd terrasse (2020).
- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart: Vi har eid og bodd i huset i ca. 3 år. Viser derfor til forrige eiers egenerklæring og salgsprospekt for ytterligere informasjon om forhold fra før vi overtok. Tidligere har vi sporadisk sett sølvkre/skjeggkre.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 17.08.2026.

Tomt
Denne tomten er eiet - 678,00 kvm.

Det gjøres oppmerksom på at en liten del av uthus/bod ligger delvis utenfor eiendomsgrensen.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for påbygg til bolig, datert 18.01.2023 og ferdigattest for rehabilitering av skorstein, datert 28.03.2025. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tilbygg 2. etasje er inntegnet, men det er ikke påtegnet tekst som forteller at det er bad og soverom.

Innredningen av loftsetasjen ikke omsøkt eller godkjent. Bruksendring og innredning av arealer til varig opphold er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslovgivningen. Det er ikke avklart hvorvidt de aktuelle rommene oppfyller gjeldende tekniske krav for godkjenning til varig opphold, herunder krav til blant annet rømningsveier, dagslysforhold, takhøyde og øvrige tekniske forskrifter.

Kjøper overtar det fulle ansvaret og risikoen knyttet til eventuell søknadsprosess overfor kommunen, samt eventuelle utbedringer og tiltak som måtte være nødvendige for å oppnå offentlig godkjenning dersom arealene ønskes benyttet som rom for varig opphold.

Selger opplyser at drivhus på ca.15 kvm, i henhold til Færder kommune, er unntatt søknadsplikt. Ifølge tidligere eier er det ikke sendt søknad om oppføring av hagebod i 2013, flytting/ombygging av hagestue i 2019 og innbygging av terrasse i 2020. Kjøper overtar ansvaret for forholdene.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med varmepumpe, vedovner og varmekabler på begge bad.

Energikarakter: F

Energiforbruk foregående år var 24 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 31.10.2023. Avviket som ble avdekket den gang er tilsynet fra VIB er avsluttet.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 6 890 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

172 250,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

7 083 240,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter
Kr. 19 723,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Viken Fiber/RiksTV, utgjør ca. kr. 1 650,- pr. mnd.
Årlig betaling for snøbrøyting utgjør ca kr. 580,- for inntil 10 ganger.
Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 090 788,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 363 153,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.09.2023, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det gjøres oppmerksom på at det kan tilkomme kostnader i forbindelse med vedlikehold/brøyting.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Færder kommune opplyser at eiendommen har felles ledninger sammen med andre eiendommer.

Rettigheter og heftelser
Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Bestemmelse om veg, tinglyst 20.04.1922, dagboknr. 900232, gjelder: Overført fra GBNR. 5/279. Dokumentet er ikke innhentet av megler.

Bestemmelse om veg, tinglyst 01.11.1926, dagboknr. 900211, gjelder: Overført fra GBNR. 5/279. Eiendommen har rett til utvei over "Lindheim I".

Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 06.08.1962, dagboknr. 2729, gjelder: Overført fra GBNR. 5/279. Rettighetshaver er GBNR. 5/85.

Rett til å bygge garasje inntil felles grense til GBNR. 5/65 i en avstand på 0 meter.

Erklæring/avtale, tinglyst 11.11.1987, dagboknr. 16109, gjelder: Overført fra GBNR. 5/279. Rett for Nøtterøy Elektrisitetsverk til å plassere transformatorkiosk og kabeltrasé på GBNR. 5/65

Bestemmelse om veg, tinglyst 16.07.2008, dagboknr. 584829, gjelder: Overført fra GBNR. 5/279. Veirett for GBNR. 5/265 over eiendommen GBNR. 5/65.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Konsesjon og odel
Det er ingen odel knyttet til denne eiendommen.

Boplikt
Denne eiendommen er underlagt boplikt.
Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes som helårsbolig jfr. konsesjonslov §7.

For å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir benyttet til fritidsformål, har kommunen bestemt at reglene om konsesjonsfrihet uten boplikt helt eller delvis ikke gjelder innenfor verneområdet.

Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysing, og oppgjøret kan ikke foretas før skjøtet er tinglyst. Konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen: Oppvaskmaskin, komfyr og platetopp på kjøkken, kabler i bakken til robotgressklipper samt el-billader.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Taklamper på kjøkken, i stue og i bibliotek, brun trehylle på kjøkkenvegg, trådkurver i garderobe i gang samt enkelte planter fra hagen.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.
Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Kirsi Maarit Vaaja Aspaas og Anders Vaaja Aspaas.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Øvre Smidsrødvei 26 A.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 5, bnr. 85 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28260237.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,900 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 750,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 20 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 3 000,00
Utleggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 897,00
Tilretteleggelsegebyr: 15 900,00

Vederlag er summert til kr. 119 437,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Fotografering leilighet under 70 kvm 5 000,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 900,00
Opplysningspakke kommunen 3 800,00
Plantegninger fra fotograf pr.stk 450,00
Takstmann ca. 15 000,00

Utlegg er summert til kr. 25 150,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 144 587,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Benjamin Mehlum Wilhelmsen / +47 98 49 08 10 / bw@partners.no / Bakke Sørvik & Partners. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
21.08.2026

Tekniske dokumenter

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Øvre Smidsrødvei 26 A, 3120 NØTTERØY

15 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øvre Smidsrødvei 26 A	Øvre Smidsrødvei 26 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpt 16.5.2023, med overtakelse 26.6.2023.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd i boligen siden overtakelse 26.6.2023.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Aspaas, Anders Vaaja

Selger

Aspaas, Kirsi Maarit Vaaja

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Frosset vann til vsv 2.etasje vinteren 2023/24 under en ekstrem kuldeperiode. Det løste seg uten skade ved å sette på en vifteovn i etasjen under, ved kjellertrær. Ikke skjedd siden.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekkasje vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

-Vi har hatt frost ved gulvlist mot sør i et lite område på hovedsoverom vinteren 2023/24 under en ekstrem kuldeperiode.
-Vannsinntrenging bak taklist mot vest på bibliotek januar 2024 (den vinteren det kom så mye snø, så måtte det snøsmeltes, mye vind og regn), forsøkt avhjelpet ved å legge en blyplate til høyre i nedkant av kjørsapp på taket, egeninnsats.
-Vannsinntrenging i himling i stue mot sørøst oktober 2025 under stormen Amy med kraftig regn og vind.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Fagkjørt ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet vindusbrett under vindu mot sør i 1.etasje, egeninnsats.

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

-Vannsinntrenging ved kjellervindu mot nord januar 2024 (det året det kom så mye snø, så måtte det snøsmeltes, mye vind og regn). Ikke oppdevsl siden.
-Vannsinntrenging i kjeller mot sørvest i sørenden av kjeller, januar 2024. Også vannsinntrenging samme sted ved veldsom nedbør. Drensrør på nedløpsrør utenfor biblioteket for å lede vann vekk fra huset hjelper.
-Generelt fuktig kjeller, men ved bruk av avfuktet har vi fint lagret sko, turutstyr, tørrvarer, mel mm. i kjeller.
-Det kommer inn vann på murgulvet på annekset ved mye nedbør, tørker opp av seg selv.
-Det kommer inn vann på murgulvet på utestue ved mye nedbør, tørker opp av seg selv.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

-Vi fikk utført utvidet elkontroll på eget initiativ i 2024, denne har anmerkninger, hvor enkelte er utbedret. Ellers virker alt som det skal.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkjørt ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert elbillader. Byttet defekt sikring.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Per Johansen AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Fagkjørt ☒ Ufaglært

10.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Satt opp utelampe på anneks, tilkoblet med stikkontakt.

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2025

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkjørt ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Spotter i gangen koblet til ny dimmer, stikk i bibliotek, dimmer til takpunkt i stue, byttet sikring til kurs i stue.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Per Johansen AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2023

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkjørt ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Strøm til varmepumpe og utestikk i glassveranda.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

EAH Elektro AS

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**

2023

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkjørt ☐ Ufaglært

10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert ny varmepumpe.

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Varme- og kjølesystemer AS

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpesump, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkrt ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny tappekran innendørs for frostsikring av utekran i kjeller.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olaf B. Torjesen AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Vestfold peis og pipe AS renoverte pipe med stålrør og satte inn ny vedovn i stue 2024. Samtidig ble vedovn i gangen reinstallert og de satte opp ny brannmur.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

-Vi har satt opp drivhus på ca. 15 kvadratmeter i 2025, ifølge telefonsamtale med Færder kommune er denne ikke søknadspliktig, plassert i korrekt avstand til veg og ifølge egen betegning innenfor tomtens utnyttelsesgrad.
-Ifølge forrige eiers egenerklæring er det ikke sendt byggemelding for hagebod (2013), flytting/ombygging av hagestue (2019-20) og innebygd terrasse (2020).

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller liggende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

-Vi har eid og bodd i huset i ca. 3 år. Viser derfor til forrige eiers egenerklæring og salgsprospekt for ytterligere informasjon om forhold fra før vi overtok.
-Tidligere har vi sporadisk sett nøvskre/skjeggkre.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er oppdaget eller ikke var kjent/tatt til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 86434042

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Anders Vaaja Aspaas	2026-06-15	Kirsi Maarit Vaaja Aspaas	2026-06-15
Identification		Identification	
Anders Vaaja Aspaas		Kirsi Maarit Vaaja Aspaas	

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

Tilstandsrapport

Øvre Smidsrødvei 26 A, 3120 NØTTERØY
FÆRDER kommune
gnr. 5, bnr. 85

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 17.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22008-1459 **Eiendomsverdi ref nr:** UQ8733

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarne Henry Johansen

Medlem av Norsk takst

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.

Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen
Uavhengig Takstingeniør
bjarnehennyjohansen@gmail.com
907 67 807

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot vårrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger formes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0 **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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**
Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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**
Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller redusert funksjon. Graden brukes 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**
Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i god stand både utvendig og innvendig ut fra alder og normal slitasje. Det er noen slitasjemerker spesielt på gulvene. Ellers er innvendige overflater hele og pene. Det er noe fuktutslag i kjelleren, men den fungerer som den blir brukt i dag. Badet i 1. etasje har ikke tilstrekkelig ventilasjon. Vaskerommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Viser forøvrig til rapportens beskrivelser av de enkelte punkter og tilstandsvurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1926

UTVENDIG Gå til side

Taket har taktekking av glaserte teglstein og undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå. 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.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.
Det er halvvalmet tak med sperrekonstruksjon og undertak er ukjent. Loftet er et oppvarmet loftsrom.
Det er malte vinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass.
Det er malt hoveddytердør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med parkett, laminat og furu.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingene har malte plater og trepanel.
Det er trebjelkelag.
Det er murstensinnpipe med nytt røykrør, vedovn og peis med innsats.
Gulvet er av betong og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er lakkert tretrapp.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 25.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smørenembran på vegg og gulv, plastsluk og en høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 25 mm.
Våtrommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i trapperom, uten å påvise unormale forhold. Målеresultat: under 8%

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Målеresultatet var under 8 %.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Det er innvendige vannledninger med glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse). Rør-i-rør er oppgitt som annet.
Det er innvendige avløpsrør av PP-plast.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget ble oppdatert i 2016.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Opplysninger om fuktsikring og drenering er ukjent , men ser ut til å være fra nyere tid.
Grunnmuren er utført i betongstein og mur med annet fundament.
Opparbeidet hage.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

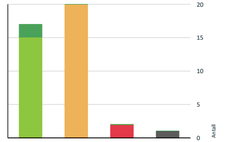
Tilbygg 2. etasje er inntegnet men det er ikke påtegnet tekst som forteller at det er bad og soverom

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

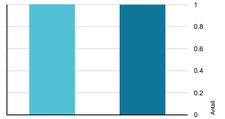
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekkingsmateriale/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1926

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 **Taktekking**

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket har taktekking av glaserte teglstein og undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå. 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.

TG 1 **Nedløp, beslag og skorsteiner over tak**

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i trеverk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 **Takkonstruksjon/Loft**

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Det er halvvalmet tak med sperrekonstruksjon og undertak er ukjent. Loftet er et oppvarmet loftsrom.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det er dårlige vannbrett under vinduene mot sør.
• Noe utbedring/ utbytting må påregnes.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

Gjelder balkong døren mot sør. Døren er slitt og tidvis vanskelig å åpne og lukke.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er belagt med parkett, laminat og furu.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingene har malte plater og trepanel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Det er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

⚠ Radon

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og peis med innsats.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet er av betong og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

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

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

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
• Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 25.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
• Fuger bør skiftes ut.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og en høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 25 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i trapperom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 8%

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak
• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG IE **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 8 %.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Generell**

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG X **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er noen små sprekker i benkeplaten ved oppvaskkummen

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

TG 2 **Innvendige vannledninger - 1**

Beskrivelse
Det er innvendige vannledninger med glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse). Rør-i-rør er oppgitt som annet.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse
Det er innvendige avløpsrør av PP-plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 **Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**

Beskrivelse
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 **Varmtvannsbereder/tank**

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget ble oppdatert i 2016.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 **Fuktsikring og drenering**

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Beskrivelse
Opplysninger om fuktsikring og drenering er ukjent , men ser ut til å være fra nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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.

TG 2 **Grunnmur og fundamenter**

Beskrivelse
Grunnmuren er utført i betongstein og mur med annet fundament.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

Det er sprekk i grunnmur under hagestue

TG 1 **Terrengforhold**

Beskrivelse
Opparbeidet hage.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Lager

Byggeår **Kommentar**

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

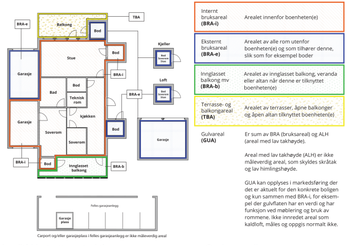
Hva er måleverdig areal?

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 kan sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene, ikke inntredet areal som kaldtloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	77	9		86	38		86
2. Etasje	64			64			64
Kjeller						54	54
Loft						25	25
SUM	**141**	**9**			**38**	**79**	**229**
SUM BRA	**150**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall, bod, bad, trapperom, kjøkken, stue, stue 2	Bod 2	
2. Etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
Kjeller	Lagerrom, vaskerom, lagerrom 2		
Loft	Lagerrom		

Kommentar
Eksternt bruksareal BRA-e er: Utebod i hagen. I tillegg kommer drivhus på 13 m2

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tilbygg 2. etasje er inntegnet men det er ikke påtegnet tekst som forteller at det er bad og soverom

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Montert varmepumpe og diverse el arbeider. montert stålrør i pipe og ny vedovn.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Anders Vaaja Aspaas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	5	85		0	678.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Smidsrødvei 26 A

Hjemmelshaver

Aspaas Anders Vaaja, Aspaas Kirsi Maarit Vaaja

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i rolig etablert boligområde

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. plen, beplantning, treterrasser,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.06.2026		Gjennomgått	7	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	
2	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeaktivitet ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

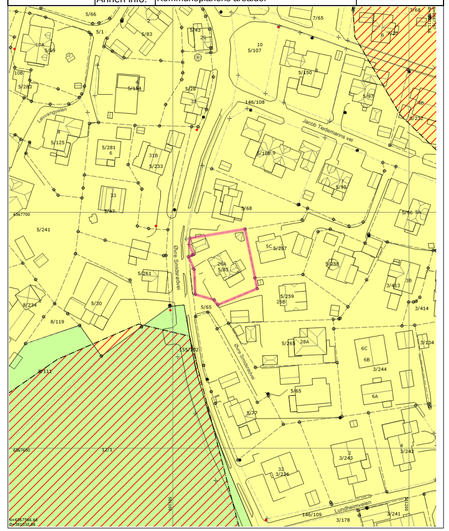
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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 bransjestandarden NS 3940 og eierskjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 85	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Smidsrødvei 26A 3120 NØTTERØY			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk 1:1000



11.06.2026 15:31:00 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

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

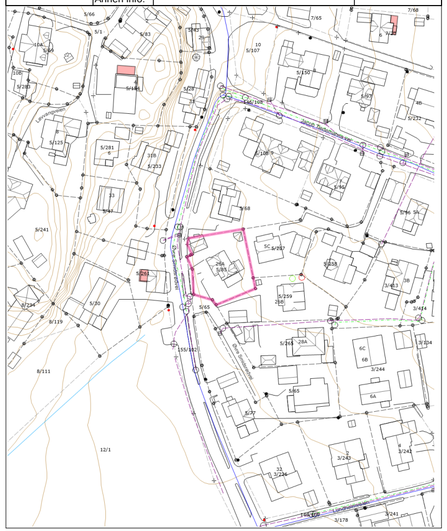
11.06.2026 15:31:00 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Færder kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 85	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Smidsrødvei 26A 3120 NØTTERØY			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



11.06.2026 15:30:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Kran
- Septiktank
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Høydekurve

11.06.2026 15:30:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

FÆRDER KOMMUNE
– med vind i seilene

Ferdigattest

Tiltakshaver:
Søren Evensen Kure
Øvre Smidsrødvei 26a
3120 NØTTERØY

Ferdigattest er gitt for

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Øvre Smidsrødvei 26A	5	261		

Tiltaket:	Saksnr.	Vedtaksdato:
Tiltaket gjelder påbygg til bolig.	481/15	01.06.2015

Merknader:
Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt 18.01.2023, hvor det erklæres at tiltaket er gjennomført som omsøkt og godkjent.

Mottatt dokumentasjon består av:
- Søknad om ferdigattest
- Tegninger
- Matrikkelskjema

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

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

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

Sted	Dato	Underskrift
Nøtterøy	18.01.2023	Camilla Frydenlund *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

FÆRDER KOMMUNE
– med vind i seilene

Ferdigattest

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:
Vestfold Peis Og Pipe As Oserødveien 11 3138 SKALLESTAD	Anders Vaaja Aspaas Øvre Smidsrødvei 26 A 3120 NØTTERØY

Ferdigattest er gitt for

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Øvre Smidsrødvei 26A	5	85	0	

Tiltaket:	Saksnr.	Vedtaksdato:
Tiltaket gjelder rehabilitering av skorstein.	765/24	22.10.2024

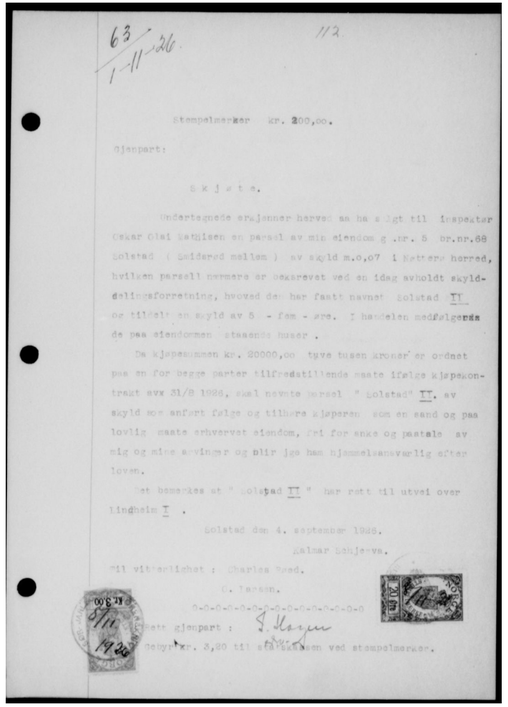
Merknader:
Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt 25.03.2025, hvor det erklæres at tiltaket er gjennomført som omsøkt og godkjent.

Mottatt dokumentasjon består av:
- Søknad om ferdigattest for rehabilitering av skorstein
- Gjennomføringsplan

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

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

Sted	Dato	Underskrift
Nøtterøy	28.03.2025	Liv Solveig Møller Røsok *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1962/2729/91
Attesteringstidspunkt 2026-06-12 09:19

M/S "Oakville", den 26. juli 1962.

Avskrift av dagbok nr. 2729 -6 AUG. 1962
Vedlegg til
Tønsberg sorenskriverembete

Kaptein Høst Hansen, (eier av gnr. 5 bnr. 85 i Nøtterøy)
Solstad, Smidsrød, Teie p.o.

Jeg erkjenner mottagelsen av Deres telegram sendt over Rogaland Radio således:

"SØKER DERES SAMTYKKE I OPPFØRELSE AV TREGARAGE

"INNTIL GJERDET MOT DERES EIENDOM".

Deres telegram ble mottatt igår fmd. og som det fremgår av det har vi intet imot at De setter opp garasje som nevnt.

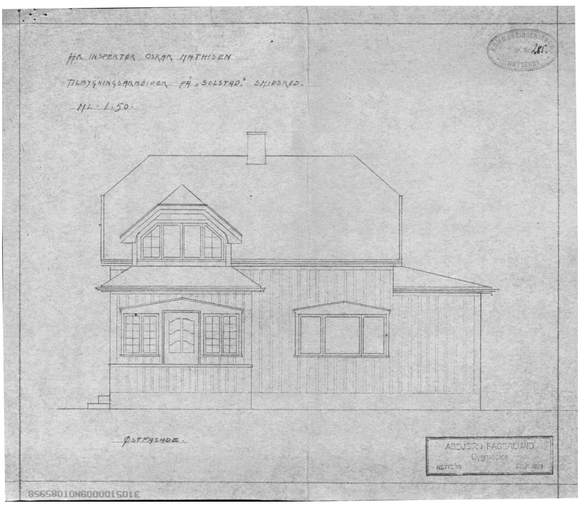
.....

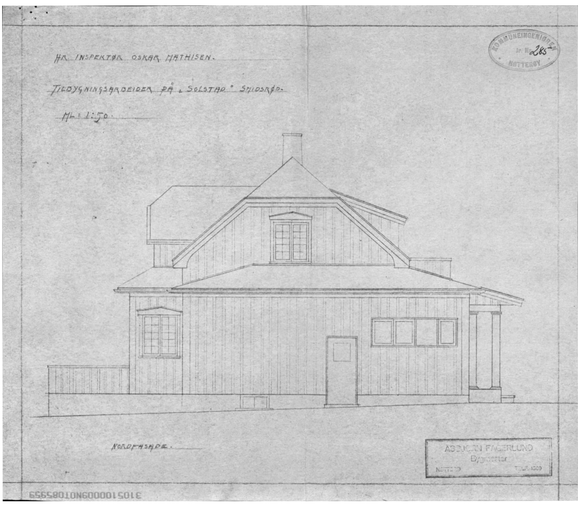
.....

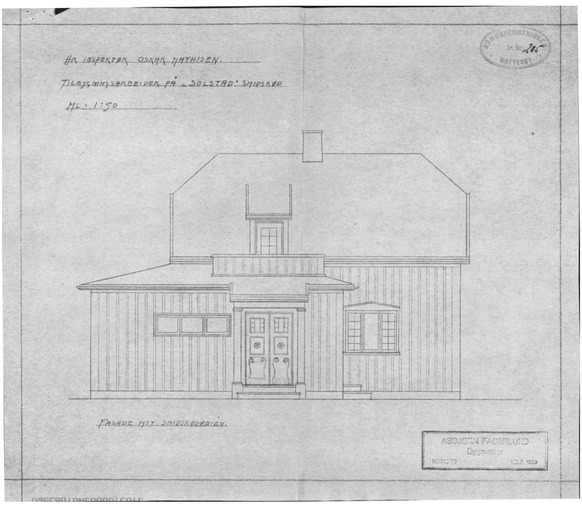
Med vennlig hilsen

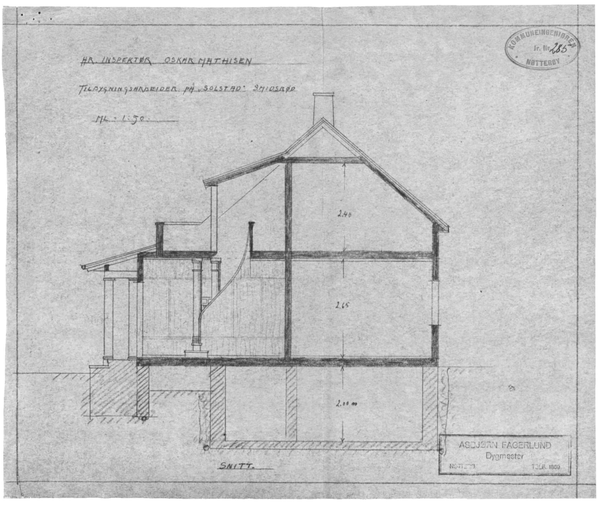
Aa. J. Holtan

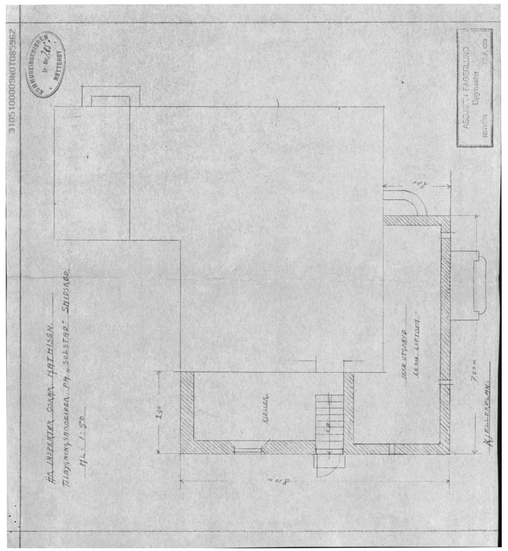
(eier av gnr. 5 bnr. 65)
i Nøtterøy.

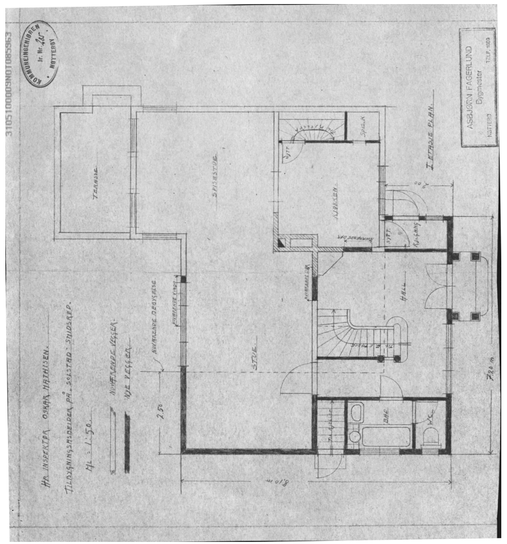

HR. INSPEKTØR OSKAR HATHISEN
TILBYGNINGSARBEIDER PÅ „SOLSTAD" SKIBSRED.
M. 1:50.
ASBJØRN FAGERLUND
Dyrmester

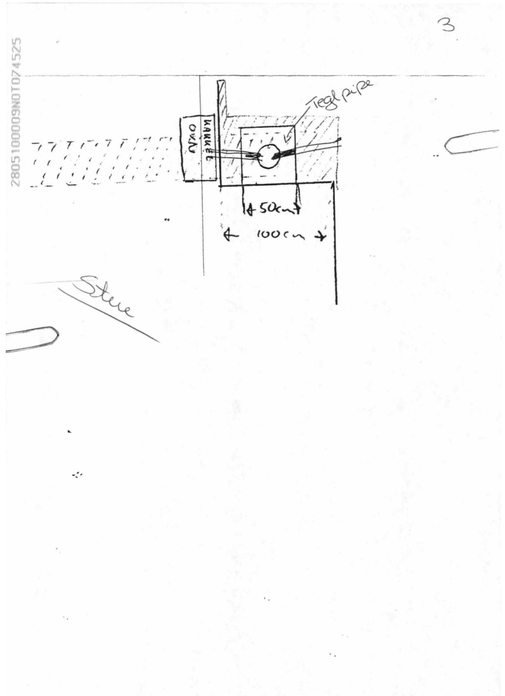

HR. INSPEKTØR OSKAR HATHISEN.
TILBYGNINGSARBEIDER PÅ „SOLSTAD" SKIBSRED.
M. 1:50
ASBJØRN FAGERLUND
Dyrmester

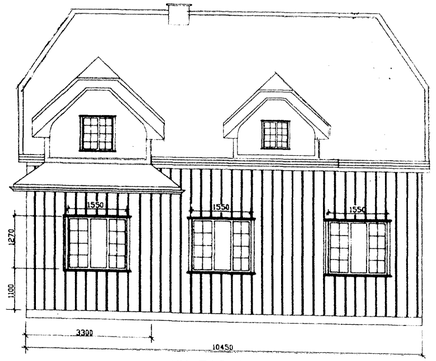

HR. INSPEKTØR OSKAR HATHISEN
TILBYGNINGSARBEIDER PÅ „SOLSTAD" SKIBSRED
M. 1:50
ASBJØRN FAGERLUND
Dyrmester


HR. INSPEKTØR OSKAR HATHISEN
TILBYGNINGSARBEIDER PÅ „SOLSTAD" SKIBSRED
M. 1:50
2,61
2,15
2,44 m
SNITT.
ASBJØRN FAGERLUND
Dyrmester






3
2805100009N0T07 4525
Tegl
Stue
50cm
100cm



NY FASAD ÖST

Bilaga 1
Ej SKALA

Sökord:
Datum 19 JAN 2023
Sidnr:

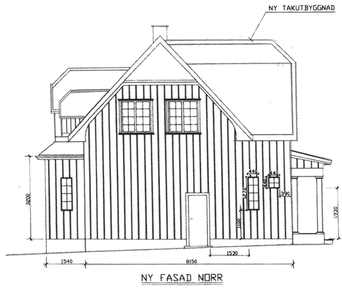


NY FASAD ÖST

Bilaga 1
Ej SKALA

E-2

Sökar: Dnm. 19 JAN 2023 Sökt år:



NY FASAD NORR

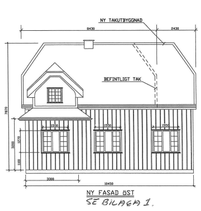
Bilaga 2
Ej SKALA

E-3

Sökar: Dnm. 19 JAN 2023



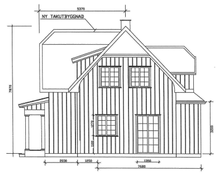
NUVARANDE FASAD ÖST



NY FASAD ÖST
SE BILAGA 1.



NUVARANDE FASAD SYD



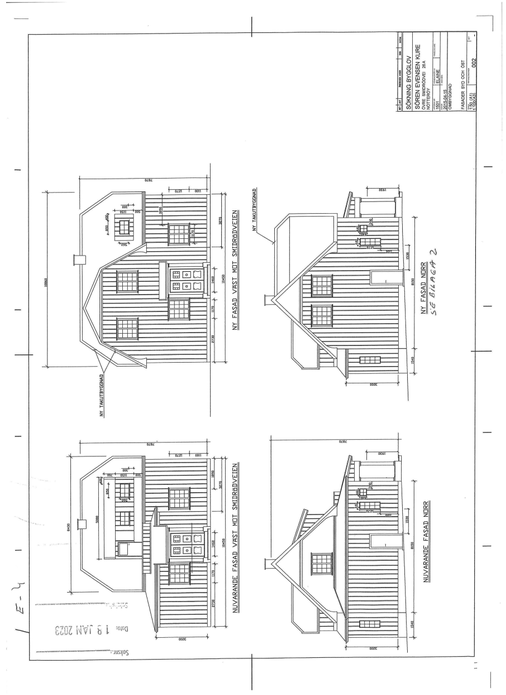
NY FASAD SYD

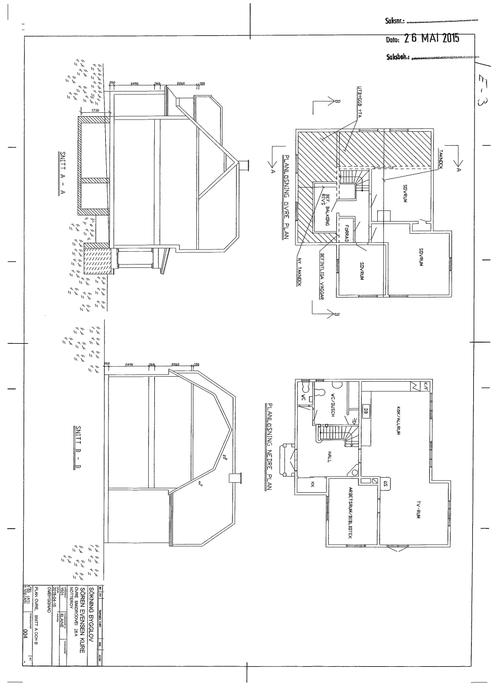
SÖKNING BYGGLOV
SÖREN EVENSEN KLIRE
ÖVRE ENGRÖDVÄG 38 A
NORRTÄLJE

1951	SLÄNE	
2023-04-18		
ÄNDRINGAR		

FASADER NORR OCH VÄST

SKALA 1:100		
A3 1:200	003	


NY FASAD VEST MOT SMIDRØDVEIEN
NY FASAD NORD
NY FASAD VEST MOT SMIDRØDVEIEN
NYVARANDE FASAD VEST MOT SMIDRØDVEIEN
NYVARANDE FASAD NORD
Dato: 19 JAN 2023
Saksnr.:
BOMMO BYGGDØY
BOMMO EIENDOM AS
GNR/BNR: 1/1
ADRESSE: SMIDRØDVEIEN 2
1:100
A - 3


Saksnr.:
Dato: 26 MAI 2015
Saksbeh.:
SNITT A – A
SNITT B – B
PLAN KJØKKEN OVRE PLAN
PLAN KJØKKEN NEDRE PLAN
KJØKKEN
STUE
SOVEROM
BAD
GANG
HALL
A - 3
BOMMO BYGGDØY
BOMMO EIENDOM AS
GNR/BNR: 1/1
ADRESSE: SMIDRØDVEIEN 2
1:100

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

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 utenders 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.



Boligkjøperpakke HUS
Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET
Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din.

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE
Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din.

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

For 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 rimelig å forvente av megler, budgivere og selger, å nå frem med en frist som beskrevet over. Bud inngis med en frist som beskrevet er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngått 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 avsås 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»), avtaleerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET

Norges Eiendomsmeglerforbund

EIENDOM NORGE

Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260237
Adresse: Øvre Smidsrødvei 26 A, 3120 NØTTERØY
Betegnelse: GNR 5, BNR 85 i Færder kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de 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 for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

www.partners.no