SKOGSTJERNEVEIEN 32
VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Energiattest
Oversiktskart med VA
Kart - Utsnitt kommuneplanens arealdel
Kart - Utsnitt reguleringsplan
Vedtekter til regulerinsplan
Enebolig 1965 - Ferdigattest datert 16/4-1966
Enebolig 1965 - Tegninger
Tilbygg 1998 - Tegninger
Påbygg 1996 - Tegninger
Anneks 2014 - Tegninger
Servitutter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Skogstjerneveien 32, 3142 VESTSKOGEN
FÆRDER kommune
gnr. 128, bnr. 141

Sum areal alle bygg: BRA: 314 m² BRA-i: 248 m²



Befaringsdato: 15.10.2024 **Rapportdato:** 11.01.2025 **Oppdragsnr.:** 15745-1915 **Referansenummer:** OI6247

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

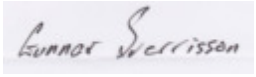
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Gulag Takst & Eiendom AS

Innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS har fra 1999 utført flere typer takstoppdrag, hvor de fleste utføres i Vestfold området. Tilstandsrapporter for boliger og andre bygninger - Verditakster for boliger, andre bygninger, fritidsboliger, tomter, mv. - Reklamasjonsvurderinger - Forhåndstakster - Bistand ved forhånds befaringer, overtakelsesbefaringer, 1-årsbefaringer, mv. Innehaver har fagkunnskaper og erfaringer fra restaurering av bygninger samt nybygg som villaer, rekkehus og blokkbebyggelse som gir ett godt grunnlag for takster og forhåndstakster. I tillegg kommer også erfaring fra vurdering av skoler, institusjoner og kontor/næringsbygg mm. Gunnar Sverrisson innehar mesterbrev som bygg- og tømrermester og er bl.a. Veritas/DNV GL-sertifisert takstmann, TRV sertifisert (TEGoVA Residential Valuer) som er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå.



Rapportansvarlig



Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@taksthus.no

928 98 294

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i 1 og ½ etasje + kjeller oppført i 1966. Boligen er tilbygd i 1997-1998, samtidig ble taket røstet og satt på en etasje. Anneks oppført i 2014 tilhørende boligen. Eiendommen er oppgrader med ny kjøkkeninnredning samt nytt baderom i 1. etasje i 2021. Ut over det har boligen for det meste overflater fra 1998 når boligen ble tilbygd med unntak av maling av vegger og tak etter behov. Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand/dagens krav, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene samt strengere forskriftskrav. Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter med tilstandsgradering og nærmere beskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med betongtakstein med forenklet undertak. Taket er besiktet fra bakkenivå. Ny papp, slisser, lekter samt taktekking i 1998 når tak ble røstet, iflg. selger. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Renner og beslag byttet sammen med taktekking.
Yttervegger med bindingsverks konstruksjon og liggende bordkledning fra 1998. A-takstoler i tre med forenklet undertak, lufting i gesims og skråtak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Utgang fra stue til syd og vest vendt terrasse av betong lagt med fliser, underlag av løsmasser. Arealet av terrassen er 88 m².

INNVENDIG Gå til side

Fliser i vindfang, hovedsaklig parkett på øvrige gulv, furu tregulv i 2. etasje. Veggene kledd med plater med malte overflater. Innvendige tak har malte plater eller panel. Det meste av innvendige overflater er fra 1998 når boligen ble bygget om, i tillegg er overflater oppusset med maling av vegger og tak etter behov. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Mursteinspipe med ett røykløp, en vedovn tilkoblet pipe. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i 2023 uten anmerkninger iflg. fremlagte dokumenter. Boligen har malt tretrapp til 2. etasje. Innvendig har boligen malte tredører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom fra 1998 og teknisk forskrift fra 1997 - 2010 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, vaskerom inneholder skyllekum i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

Baderom i hovedetasje fra 2021, dokumentasjon med faktura. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjhjørne, klosett og servant i innredning.

Baderom i 2. etasje er fra 1998 og teknisk forskrift fra 1997 - 2010 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjhjørne, badekar, klosett og servant i innredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er i hovedsak fra 1998, men ble sprøytemalt av malerfirma i 2021. Sonen med kjøleskap og stekeovn er fra 2021 samt alle hvitevarer. Rustfrie kummer i benkeplater av massivt tre som er fra 2021. Integrerte hvitevarer med kjøleskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp. Det er montert vannstopper i kjøkkenbenk og komfyrvakt over platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Det er avløpsrør av plast. Alle innvendige avløpsrør er nye i perioden fra 1998 til 2021 iflg. eier. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i kjeller. Sikringsskap i vindfang. 50 Amp. hovedsikringer, 14 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter. Brann/røykvarslere i hver etasje og brannslokkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Boligen er opplyst drenert med plastrør og vegger tettet med knotteplast rundt grunnmur i 1998 når boligen ble tilbygd, i tillegg ble det lagt ny drenering mot syd og delvis mot vest nøre terrasse/anneks ble bygget i 2014. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker i tilbygg og betongblokker i gammel del. Diverse riss og småsprekker i grunnmur. Eiendommen er beliggende i skrånende terreng med betydelig høyere terreng mot øst, belegningsstein lagt i innkjørsel. Avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløpsnett. Ledningsnett fra 1998. Alle opplysninger om materialer og alder på skjult ledningsnett er iflg. eier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegninger datert 28.05.1997 lagt til grunn ved vurdering av lovlighet. Innredning av kjeller til boligformål er ikke byggeanmeldt eller søkt om godkjent av bygningsmyndighetene for varig opphold.

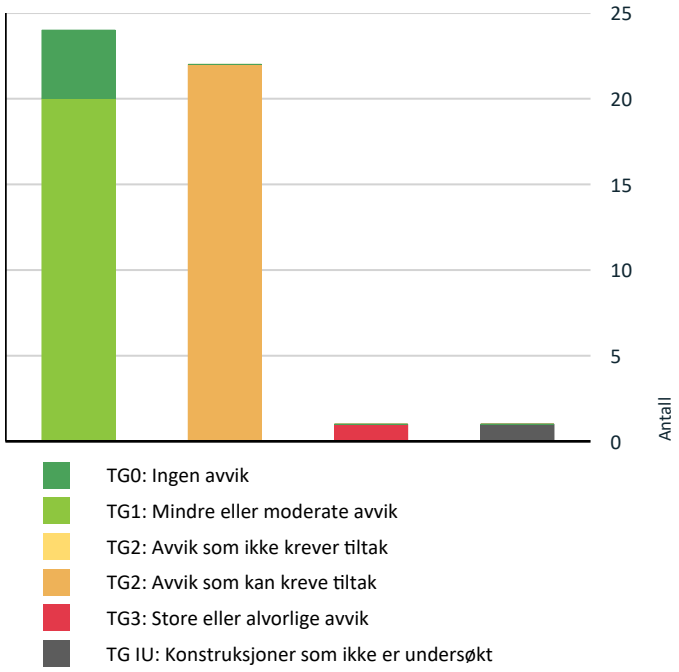
Anneks

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

Tegninger datert 22.04.2013 lagt til grunn ved vurdering av lovlighet.

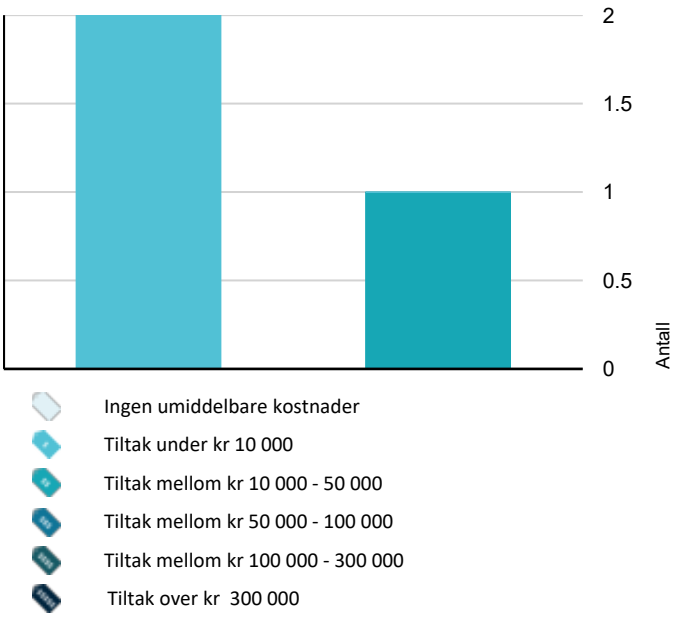
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det presiseres at boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering samt annet utstyr. Dette kan begrense kontrollmuligheten i enkelte rom. Videre informeres det om at ved kontroll av skjevheter i gulver blir dette gjort ved plassering av krysslaser på tilfeldige valgte steder. Det kan dermed ikke utelukkes at måleresultater avviker. Kostnadsestimat er basert på skjønn og det utelukkes ikke at denne posten kan bli høyere og mulig lavere. Når det gjelder bad hvor det er krav om uavhengig kontroll er dette ofte en dokumentasjon som ikke blir fremvist. Basert på et det er gitt ferdigattest vil det tolkes slik av takstmann at dette er ivaretatt. Dette da dokumentasjon på uavhengig kontroll skal fremlegges for å få ferdigattest. Ved utført egeninnsats kan det ikke forventes at arbeider er fagmessig utført og forventet levetid på bygningsdeler og våtrom kan være vesentlig mindre en normalt. Det bemerkes at mindre skader ikke blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	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 > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør eldre	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1966	Byggeår iflg. Ambita

Tilbygg / modernisering

1998	Tilbygg	Bygget ut mot nord i 1. etasje med utvidelse av kjøkken/spisestue og øst med utvidelse av garasje samt bygget på hele 2. etasjen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med betongtakstein med forenklet undertak. Taket er besiktet fra bakkenivå. Ny papp, slisser, lekter samt taktekking i 1998 når tak ble røstet, iflg. selger.

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

På befaring ble det registret fuktskader i undertak der renne fra bolig og garasje møtes. Eier har etter befaring utbedret skader i undertak og dokumentert med bilder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstand på taktekking med underlag jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om men viktig å nevne at tidspunkt for utskiftning av taktekking med undertak nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Renner og beslag byttet sammen med taktekking.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger med bindingsverks konstruksjon og liggende bordkledning fra 1998.



Påbegynnende råte i belistning rundt enkelte vindu

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

A-takstoler i tre med forenklet undertak, lufting i gesims og skråtak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert fuktmerker i undertak enkelte steder som ikke er unormalt alder på konstruksjon tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men tilstand på undertak bør holdes under oppsyn. Loft kun inspisert via loftsluke pga. vanskelig adkomst.



Minder fuktmerker i undertak

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte vinduer er litt bløte i veden nederst i karm og ramme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 1 Soveroms vinduer 2. etasje

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med 2-lags glass i soverom mot nord og øst samt takvindu i baderom fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell alders slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med noe omgående tiltak men tid for utskifting av enkelte dører nærmer seg.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til syd og vest vendt terrasse av betong lagt med fliser, underlag av løsmasser. Arealet av terrassen er 88 m².

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hele terrassen har sinket om ca 2 cm, dette antatt som følge av at masser under betongdekke har satt seg. Det er lite fall på terrassen som gjør at det kan bli liggende vann på terrasse. Anneks er montert rett på terrasse og det kan derfor bli vann inn der ved hurtig snøsmelting. Det ble stedvis observert manglende eller noe utilfredsstillende kontakt ("bom") på noen av flisene på terrasse samt mindre skade i enkelte flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Med lite fall på terrasse er det viktig å holde den tilnærmet snøfri slik at det ikke renner vann inn i anneks ved snøsmelting. Det bør foretas kontrollmåle av terrasse høyde med hensyn til eventuell videre setninger i grunnen. Tiltak kan ikke utelukkes.



Skade/bom i fliser



Avstand mellom terrasse og sokkelflis ca 2 cm



Mindre skade i flis



Anneks fundamentert rett på terrassedekke

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Fliser i vindfang, hovedsaklig parkett på øvrige gulv, furu tregulv i 2. etasje. Veggene kledd med plater med malte overflater. Innvendige tak har malte plater eller panel. Det meste av innvendige overflater er fra 1998 når boligen ble bygget om, i tillegg er overflater oppusset med maling av vegger og tak etter behov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Mindre skjevheter/retningsavvik på +/-10 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betrakting. Det er i tillegg målt høydeforskjell på ca 20 mm gjennom hele rommet i soverom mot øst 2. etasje.

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

TG 2 Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Det er ikke krav til radonmåling i egen bolig men det anbefales måling for å få kartlagt radon nivå. Kostnadsestimat gjelder radonmåling men ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Området viser moderat til lave verdier mht til radon iflg. NGU.

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med ett røykløp, en vedovn tilkoblet pipe. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i 2023 uten anmerkninger iflg. fremlagte dokumenter.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv er lagt med fliser. Veggene er foret ut og kledd med panel plater. Hulltaking er fortatt i kjellerstue mot sydøst uten å påvise unormale forhold. Målt fuktighet i treverk inn i vegg er 13 %. Treverk som har fuktinnhold lavere enn 15 % er tørt treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er brukt plast/fuktsperre bak plater under bakkenivå som var vanlig praksis på 70/80 tallet, dette er å betrakte som feil utførelse ihht. dagens byggemetode.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pga. fuktsperre bak panel eller plater er det ikke nødvendig med noen umiddelbare tiltak men forholdene bør holdes under oppsyn og tiltak kan ikke utelukkes på sikt. Fuktverdier i treverk i vegg under bakkenivå ble registrert til 13,5 %. Selv om det er foretatt hulltaking ett sted i kjeller uten registrerte skader eller høye fuktverdier kan det ikke utelukkes fuktighet/skader i rom under bakkenivå andre steder da denne typen konstruksjon (lukket konstruksjon) er å betrakte som risikokonstruksjon pga. fuktighet fra utvendig side samt kapillært oppsug fra grunnen. Det gjøres oppmerksom på at det var begrenset med inspeksjonsmulighet i enkelte rom under bakkenivå pga. lagrede gjenstander inn mot vegger.



Fuktundersøkelse i vegg under bakkenivå

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til 2. etasje.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte tredører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 1998 og teknisk forskrift fra 1997 - 2010 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, vaskerom inneholder skyllekum i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malte panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell alders slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for noen umiddelbar oppgradering av baderom men ut i fra alder på membran og fliser vil tid for oppgradering nærme seg.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler, det er målt ca 35 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist.

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

Det ble stedvis observert manglende eller noe utilfredsstillende kontakt ("bom") på noen av flisene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvensene av bom i flis kan være at fuger sprekker opp og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

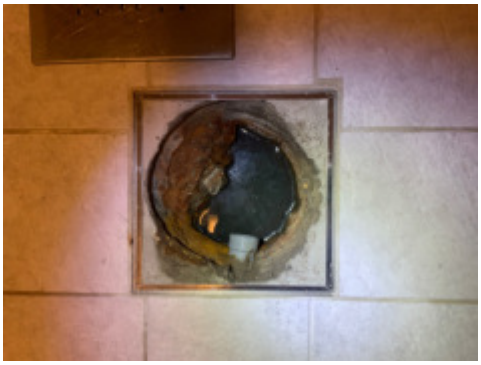
Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det foreligger ikke noen dokumentasjon om membran i gulv og det er ikke montert mansjett i sluk, overgangen gulv - sluk kan derfor ikke regnes som vanntett og på det grunnlaget er det satt TG: 3 på bygningsdelen som er ihht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppfylle forskrifts krav om tett gulv, må det legges ny membran som igjen vil kreve nye fliser på gulv samt nytt sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke membran i gulv

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt skyllekum av stål og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger i vaskerom er av betong.

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom i hovedetasje fra 2021, dokumentasjon med faktura. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjhjørne, klosett og servant i innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malte plater på innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler, gulv er tilnærmet uten fall men nedsenket i våtsonen og med lokal fall der, det er målt ca 35 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dokumentasjon for hvordan lekkasje fra sisterne er ivaretatt må fremskaffes. Ved manglende lekkasjesikring eller synliggjøring av lekkasje kan det bli skader i skjult konstruksjon ved eventuell lekkasje fra sisterne. Det anbefales montering av lekkasjevarsler ved sisterne hvis det ikke finnes dokumentasjon på løsning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/fuktundersøkelse er foretatt i vegg mot dusjsone fra vindfang uten å påvise unormale forhold, måling ga ikke utslag på fuktindikator.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 2. etasje er fra 1998 og teknisk forskrift fra 1997 - 2010 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjhjørne, badekar, klosett og servant i innredning.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generelt slitte fuger samt mindre sprekker i fuger i våtsone. Sprekker i flisfugene kan tyde på bevegelse i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker i fuger kan forårsake fuktskader i vegger. Skadene kan også være tegn på at det allerede er fuktskader bak flisene og bør holdes under oppsyn med hensyn til videre utvikling. Ut i fra alder på membran og fliser vil tid for oppgradering av baderom nærme seg.



Slitte fuger samt mindre sprekker

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv og elektriske varmekabler, det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist, gjeldende forskriftskrav er 25 mm og dette er derfor ett avvik.

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

Det ble stedvis observert manglende eller noe utilfredsstillende kontakt ("bom") på noen av flisene samt sprekker i par fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvensene av bom i flis kan være at fuger sprekker opp og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt. Våtrommet fungerer med dette avviket, dvs. mindre fall en forskriftskrav. Det gjøres oppmerksom på at ved eventuell lekkasje fra installasjoner kan vann renne ut av rommet pga. manglende fall til sluk og med påfølgende fare for skader i andre rom/konstruksjon.



Sprekker i fliser

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

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

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



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell alders slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men tid for oppgradering/utskifting av sanitær utstyr nærmer seg.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk samt tilluft under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/fuktundersøkelse er foretatt i vegg mot dusjsone fra gang uten å påvise unormale forhold, måling ga ikke utslag på fuktindikator.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i hovedsak fra 1998, men ble sprøytemalt av malerfirma i 2021. Sonen med kjøleskap og stekeovn er fra 2021 samt alle hvitevarer. Rustfrie kummer i benkeplater av massivt tre som er fra 2021. Integrerte hvitevarer med kjøleskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp. Det er montert vannstopper i kjøkkenbenk og komfyrvakt over platetopp.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

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

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



Stoppekran i kjeller



Vannrør av kobber

TG 1 Vannledninger nye

Innvendige vannledninger er delvis av plast (rør i rør) med rørskap i kjellerbod samt avrenning til vaskerom. Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Alle innvendige avløpsrør er nye i perioden fra 1998 til 2021 iflg. eier.

TG 2 Avløpsrør eldre

Det er avløpsrør av støpejern fra kjellergulv samt vaskerom og ut av boligen der den tilkobles nye avløpsrør på utvendig side iflg eier.

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

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



Støpejerns rør fra byggeår

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i kjeller.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i vindfang. 50 Amp. hovedsikringer, 14 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1998 Ny inntaks kabel samt oppgradering av anlegget i 1998, i tillegg er det elektriske anlegget delvis oppgradert når ny kjøkkeninnredning montert og baderom ble oppgradert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Pga. alder på ledningsnett, kontakter og brytere samt det faktum at det ikke foreligger noen opplysninger om anleggets tilstand, anbefales det kontroll av el-anlegget. Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer/oppgradering.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brann/røykvarslere i hver etasje og brannslokkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er opplyst drenert med plastrør og vegger tettet med knotteplast rundt grunnmur i 1998 når boligen ble tilbygd, i tillegg ble det lagt ny drenering mot syd og delvis mot vest nøre terrasse/anneks ble bygget i 2014.

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

Der det er fritt eksponerte murvegger (ikke gjenkledde) er det tegn til mindre saltutslag og fuktighet nederst. Dette indikerer at det er en viss fukttransport og skader vil være påregnelig. I kjeller vil det alltid være kapillært oppsug av fuktighet da det ikke ble brukt fuktsperre mot grunnen da dette huset ble bygget. Dette vil også trekk opp i yttervegger og delevegger med påfølgende fuktighet og saltutslag nederst.

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



Saltutslag og fuktighet nederst i kjellervegg

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker i tilbygg og betongblokker i gammel del. Diverse riss og småsprekker i grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er beliggende i skrånende terreng med betydelig høyere terreng mot øst, belegningsstein lagt i innkjørsel.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløpsnett. Ledningsnett fra 1998. Alle opplysninger om materialer og alder på skjult ledningsnett er iflg. eier.

TG 1 Anneks

Frittliggende anneks/vinterhage. Bygningen er opplyst fundamentert med støpt ringmur og gulv på løsmasser. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning, opplyst isolasjon i vegger. Saltak tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stålplater. Bygningen har skyvedører av stål med 2 lags glass. Fliser på gulv og panel på vegger og i tak.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2013

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Info iflg. godkjente tegninger.

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

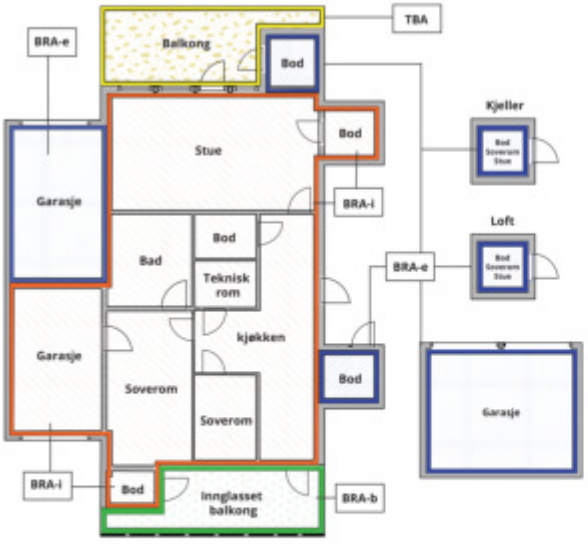
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	71			71			71
1. etasje	107	41		148	88		148
2. etasje	70			70		10	80
SUM	**248**	**41**			**88**	**10**	**299**
SUM BRA	**289**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, Bod, Bod 2, Bod 3, Vaskerom, Kjellerstue		
1. etasje	Vindfang, Kjellertrapp, Bad, Soverom, Kjøkken, Spisestue, Stue 2, Bod/garderobe	Garasje	
2. etasje	Trapperom/loftsstue, Bad, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 28.05.1997 lagt til grunn ved vurdering av lovlighet. Innredning av kjeller til boligformål er ikke byggeanmeldt eller søkt om godkjent av bygningsmyndighetene for varig opphold.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 22.04.2013 lagt til grunn ved vurdering av lovlighet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	218	30
Anneks	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2024	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør
	Nils Georg Samuelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	128	141		0	1012.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skogstjerneveien 32

Hjemmelshaver
Samuelsen Gry Camilla Thorød, Samuelsen Nils Georg

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2002	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.09.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.04.1966		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.05.1997		Gjennomgått		Nei
Vestfold Interkommunale Brannvesen	03.11.2023		Gjennomgått		Nei
Edvardsen bygg og eiendom	08.11.2024	Dokumentasjon på utbedring av garasjetak.	Gjennomgått		Nei

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.01.2025	
2	19.03.2025	
3	20.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OI6247

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	13240214

Adresse	Skogstjerneveien 32		
Postnummer	3142	**Poststed**	VESTSKOGEN

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	1990	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	34år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Fremtind	**Polise/avtalenr.**	32078155
Selger1fornavn	Gry C Thorød	**Selger1etternavn**	Samuelsen
Selger2fornavn	Nils Georg	**Selger2etternavn**	Samuelsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Tønsberg & Færder Rørservice AS og Mur & Fliseforretningen AS og Rørlegger Thorsen og Marcussen AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Bad 1. etg nytt i 2021. Bad 2. etg- fra 1999

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Alt byttet og nytt ved renovering

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 12.09.2024

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Høpa Eiendom Paulsrud

Redegjør for hva som er gjort og når: Støpt terrasse, laget havestue og ny drenering på syd og vest i 2014. Øvrig drenering er fra 1998

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Per Johansen AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt sikringsskap, nytt el anlegg til kjøkken og bad og stue i 1. etg. i 2021

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Dokumentasjon i boligmappa

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Installert i 2018

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?: Egeninnsats og dugnad på grunnmur tilhørende utbygg fra 1998

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 12.09.2024

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Kjeller er innredet, men ikke meldt om bruksendring

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 12.09.2024

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Samuelsen, Nils Georg

Signert av

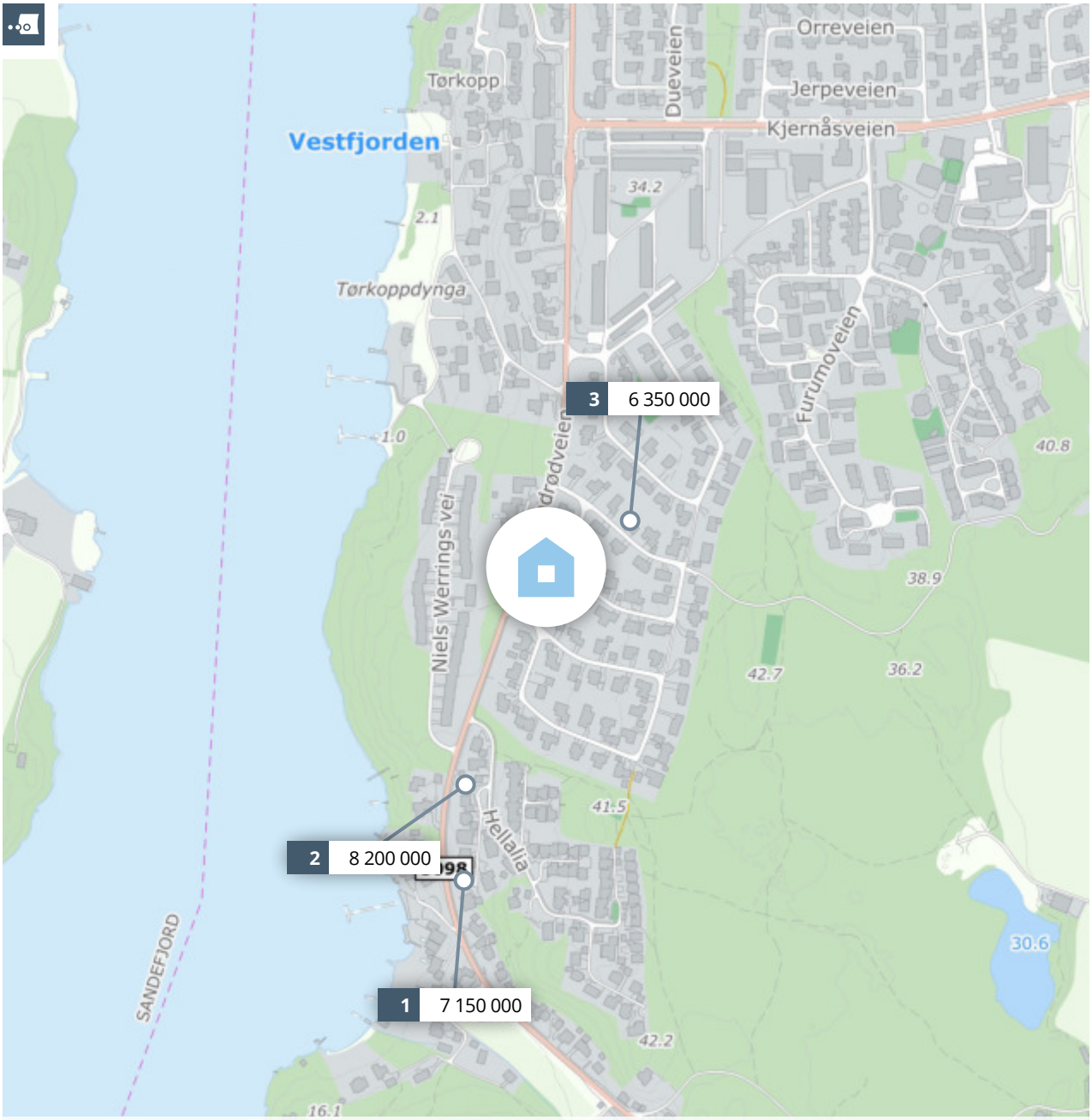
Samuelsen, Gry Camilla Thorød

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
12.09.2024

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SKOGSTJERNEVEIEN 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 20.03.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skogstjerneveien 32, 3142 VESTSKOGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 128 BNR 141 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3911 FÆRDER GRUNNKRETS LABAKKEN

Verdivurdert til

8 300 000

-	8 300 000	33 468
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	248 m²	66 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 012 m²	
Byggeår					1965	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

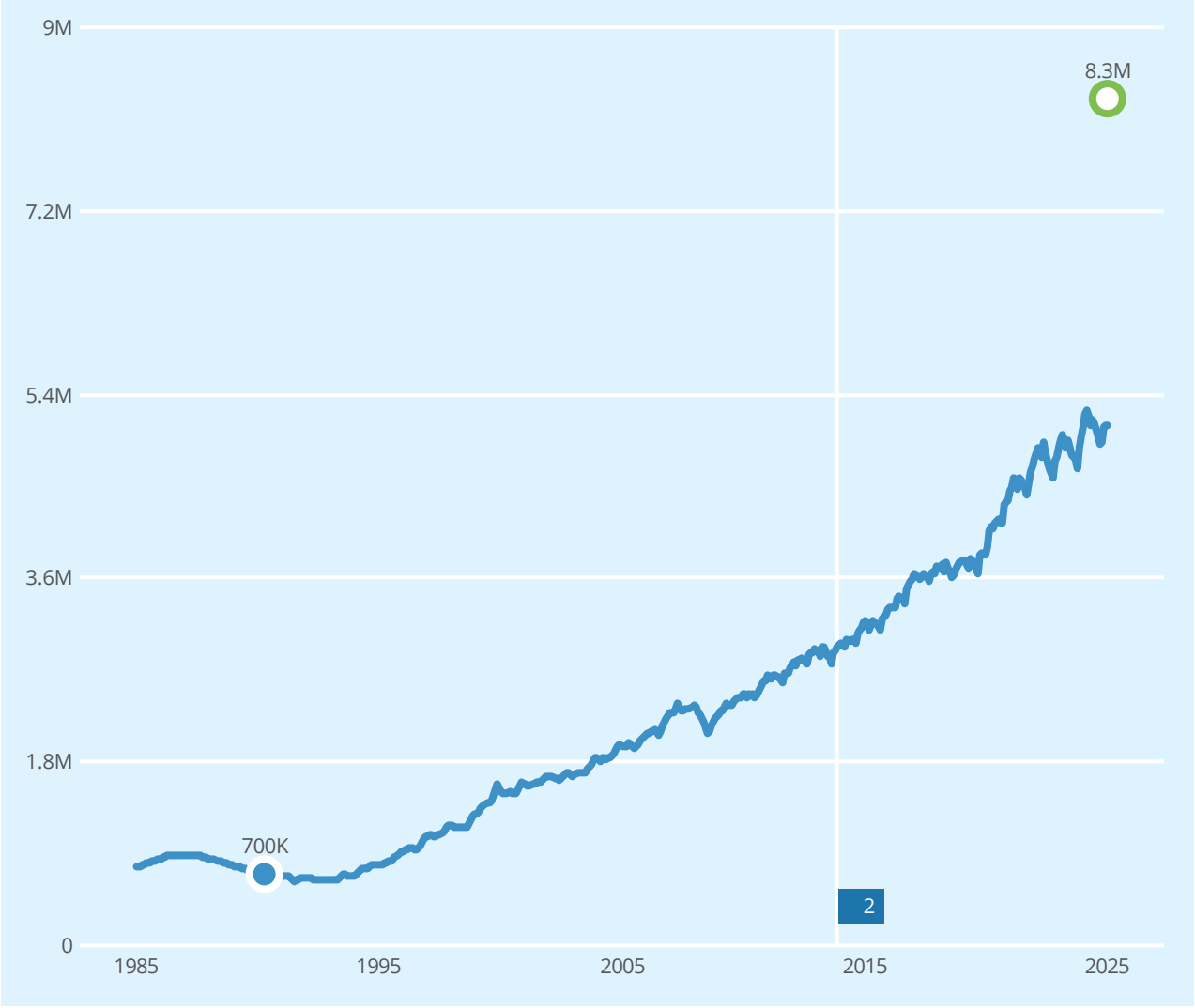
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hellalia 15 208 m²	1994	609 m²	4 sov	20.04.2022	7 450 000	**7 150 000**	0	7 150 000	**34 375**
2	Hellalia 5 220 m²	1994	673 m²	6 sov	13.09.2021	7 190 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**37 273**
3	Skogstjerneveien 8 208 m²	1966	1 032 m²	4 sov	19.04.2021	6 400 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**30 529**

Velkommen til Skogstjerneveien 32 - en velholdt, innbydende og innholdsrik enebolig over 3 plan. Beliggenheten er barnevennlig og attraktiv, med nærhet til strender og idylliske turområder, samt kort vei til skoler, barnehager og butikk. Videre kan eiendommen skilte med stor, lettstelt og solrik hage, steinbelagt gårdsplass, romslig garasje med lader og en sydvestvendt terrasse på ca. 88 kvm med tilliggende hagestue på ca. 25 kvm.

Eneboligen fremstår med stilrene farge- og materialvalg, og flere rom er oppgradert i senere tid. Her er det en pen stue med ildsted, et lekkert, velutstyrt kjøkken fra 2021, en luftig loftstue og en kjellerstue med gulvvarme. Videre har boligen et moderne bad/wc fra 2021, et bad med badekar, et praktisk vaskerom, tre soverom og gode lagringsmuligheter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.09.2002		09.09.2002	-	55 709	-	55 709	3
27.10.1992		27.10.1992	-	5 609 500	-	5 609 500	4
01.11.1990		01.11.1990	-	700 000	-	700 000	
04.07.1986		04.07.1986	-	750 000	-	750 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 3142 VESTSKOGEN nå

3
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

55
dager

Eneboliger solgt i 3142 VESTSKOGEN siste 9 mnd

16
eneboliger solgt

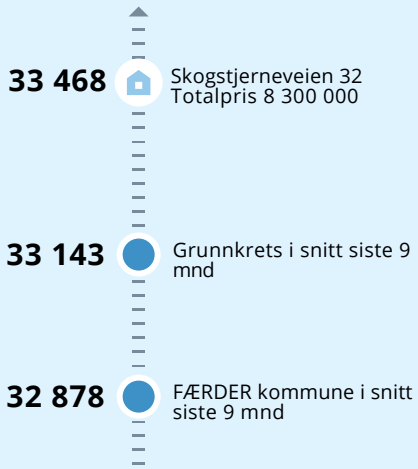


Solgt i snitt i løpet av

39
dager

for 1.2% under prisantydning

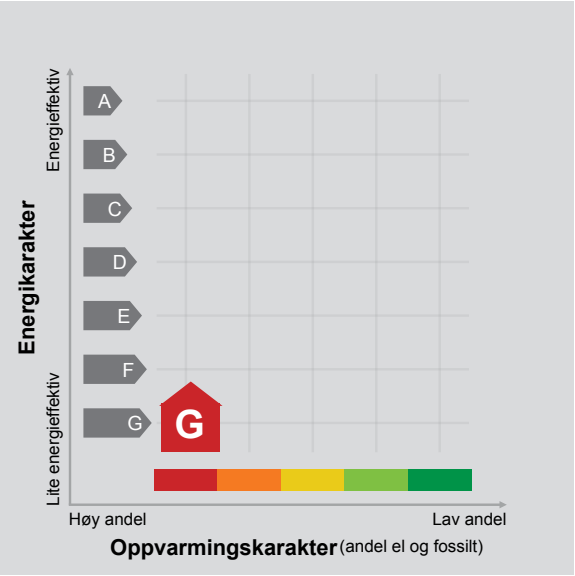
Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Skogstjerneveien 32
Postnummer	3142
Sted	VESTSKOGEN
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	141
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	399728
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-93601
Dato	18.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Randsoneisolering av etasjeskillere

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montering tetningslister
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	314
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

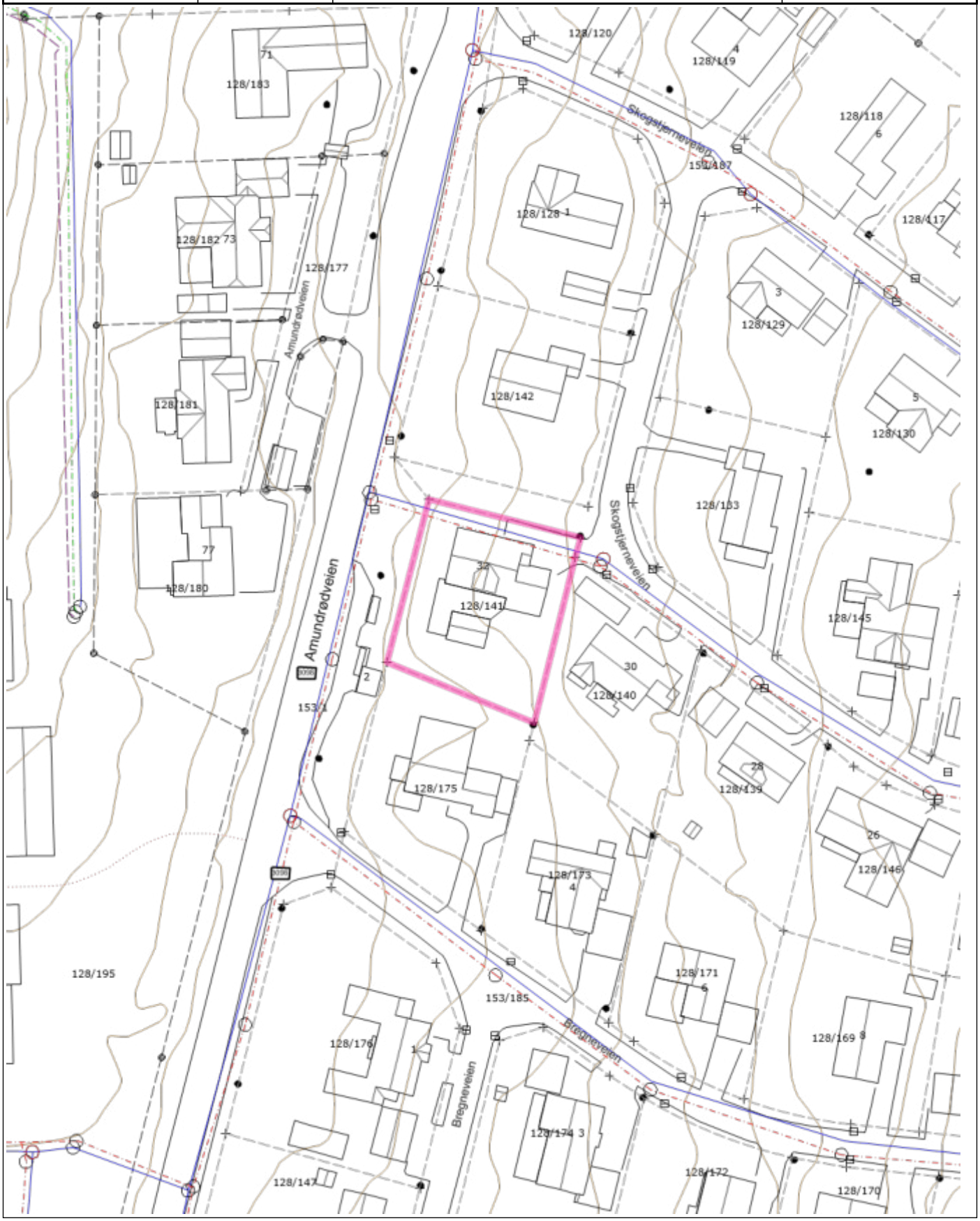
OVERSIKTSKART MED VA

Færder kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 141	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skogstjerneveien 32 3142 VESTSKOGEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Brannventil	Kum - annen eier	Sluk
Avløp_felles	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning - annen eier	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Fasadeliv
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Høydekurve

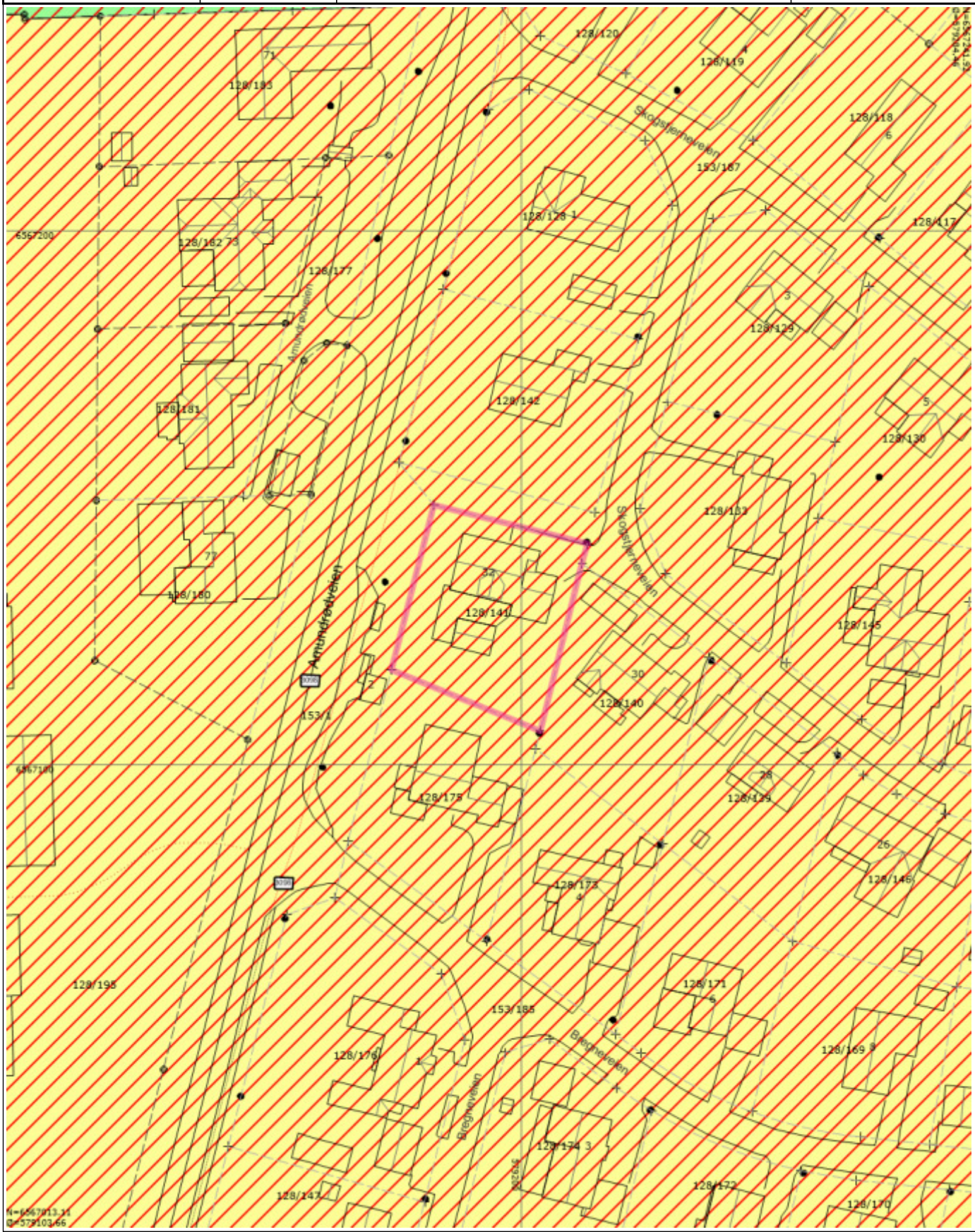
KART - UTSNITT KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 141	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skogstjerneveien 32 3142 VESTSKOGEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Fasadeliv	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	KpBestemmelseOmråde	KpBestemmelseOmråde
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Grense for arealformål	Ras- og skredfare	Boligbebyggelse - Nåværende
Friområde - Nåværende	KpOmråde gjeldende	Høydekurve

KART - UTSNITT REGULERINGSPLAN

Færder kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 141	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skogstjerneveien 32 3142 VESTSKOGEN			
Annen info:	Boligfelt amundrødveienmm. Vestskogen			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikkelnummer.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Fasadeliv
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	RpGrense
RpFormålgrense	Byggegrense	Frisiktlinje
Boligområde	Offentlig trafikkområde	Kjøreveg
Offentlig friområde	Høydekurve	

VEDTEKTER TIL REGULERINSPLAN

Vedtekter

til reguleringsplan nr 11 for boligfeltet Amundrød m.m. innenfor boligområdet Vestskogen – Nøtterøy kommune

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 5 november 1964
Godkjent av Kommunal- og arbeidsdepartementet 16. mars 1965.
Revidert: Reguleringsplan 11-E1 06.06.2012

§ 1.

a. Bebyggelse innefor den viste reguleringsgrense skal bestå av villaer og rekkehus som vist på planen.

b. Der det er vist på planen kan butikk, transformatorstasjon og nødvendige bygninger for kloakkrenseanlegg oppføres.

§ 2.

a. Bygningenes hovedretning skal være som vist på planen.

b. Våningshus skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Garasjer kan plasseres foran byggegrensen*, men må ha avstand minst 4.5 meter til gjerdelinje mot vei.

c. For eiendommer avsatt til bebyggelse og anlegg med avkjørsel fra Svartorveien kan frittliggende garasjer med bruksareal (BRA) inntil 50 m2 og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje, plasseres nærmere nabogrense enn de avsatte byggegrenser. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på min. 5,0 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på min. 2,0 meter til veiformål. Avstand til nabogrense skal være min. 1,0 meter.

d. Der det er vist på planen, kan våningshus plasseres i avstand 4 m og garasjer i avstand 2.5 m fra nabogrense. I nabogrense kan garasje plasseres uten brannvegg, såfremt plasseringen etter bygningsrådets skjønn ikke er til genè for omgivelsene, og såfremt plasseringen er innenfor rammen av Nøtterøys vedtekt til bygningslovens § 115.

§ 3.

a. Byggehøyde og takvinkel skal være som vist på planen. Knestokk og takoppbygg tillates ikke.

b. For grupper av hus som naturlig hører sammen, kan bygningsrådet dispensere fra bestemmelsen om takvinkel.

§ 4.

a. Tomter regulert med en etasjes høyde kan bebygges med inntil ¼ av tomtens areal. I tillegg kan bygges garasje eller uthus med grunnflate ikke over 35 m2.

b: På gnr/brnr 128/230 kan det bygges en enebolig med 1 etasje over terreng, samt sokkeletasje. Maks BYA er 30 %. Maks mønehøyde cote +13,9 m, maks gesimshøyde cote +11,7 m. Det tillates mønehøyde på inntil 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. På brnr 230 og 75 kan det oppføres garasje inntil 50

m2 BTA. Garasjer skal ha felles adkomst fra Svartorveien og opparbeides iht kommunens til enhver tid gjeldende veileder for avkjørsler og adkomster.

§ 5.

a. Avkjørsel skal være som vist på planen.

b. Innhegning av tomtene kan sløyfes. Oppsettes imidlertid gjerde, skal dette ikke ha høyde på over 80 cm. Eventuell beplantning må ikke gå over gjerdehøyden.

c. Det påhviler hver tomteeier å holde forhagen mellom byggegrensen og opparbeidet veikant i god stand.

d. Tørkestativ for klær og søppeldunker skal plasseres slik at det er til minst mulig genè for omgivelsene.

§ 6.

a. Når særlige grunner taler for det kan mindre vesentlige endringer i planen tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Nøtterøy.

b. Etter disse vedtekters ikrafttreden er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider mot vedtektene.

- Reguleringsbestemmelser slutt –

* Plassering av garasjer må enten være i henhold til plankart eller bestemmelser. Krav til frisikt skal i begge tilfeller ivaretas. Bestemmelse § 2.c gjelder kun for eiendommer med avkjørsel fra Svartorveien.

ENEBOLIG 1965 - FERDIGATTEST DATERT 16/4-1966

171110000800T788550

NØTTERØY KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
TINGHAUG

NØTTERØY, DEN 16/4-1966

FERDIGATTEST

Arkiv nr. 3754

Avluttende synsforretning

Arbeidssted Skogsrjerneveien 34.

Arbeidets art Nybygg.

Bygningens art Enebolig.

Byggherre Bjørn Knoph.

Anmelder Harald Thorsen.

Ansvarshavende D. S.

Aut. rørlegger Pedersen & Furustad

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Innflytting har funnet sted.

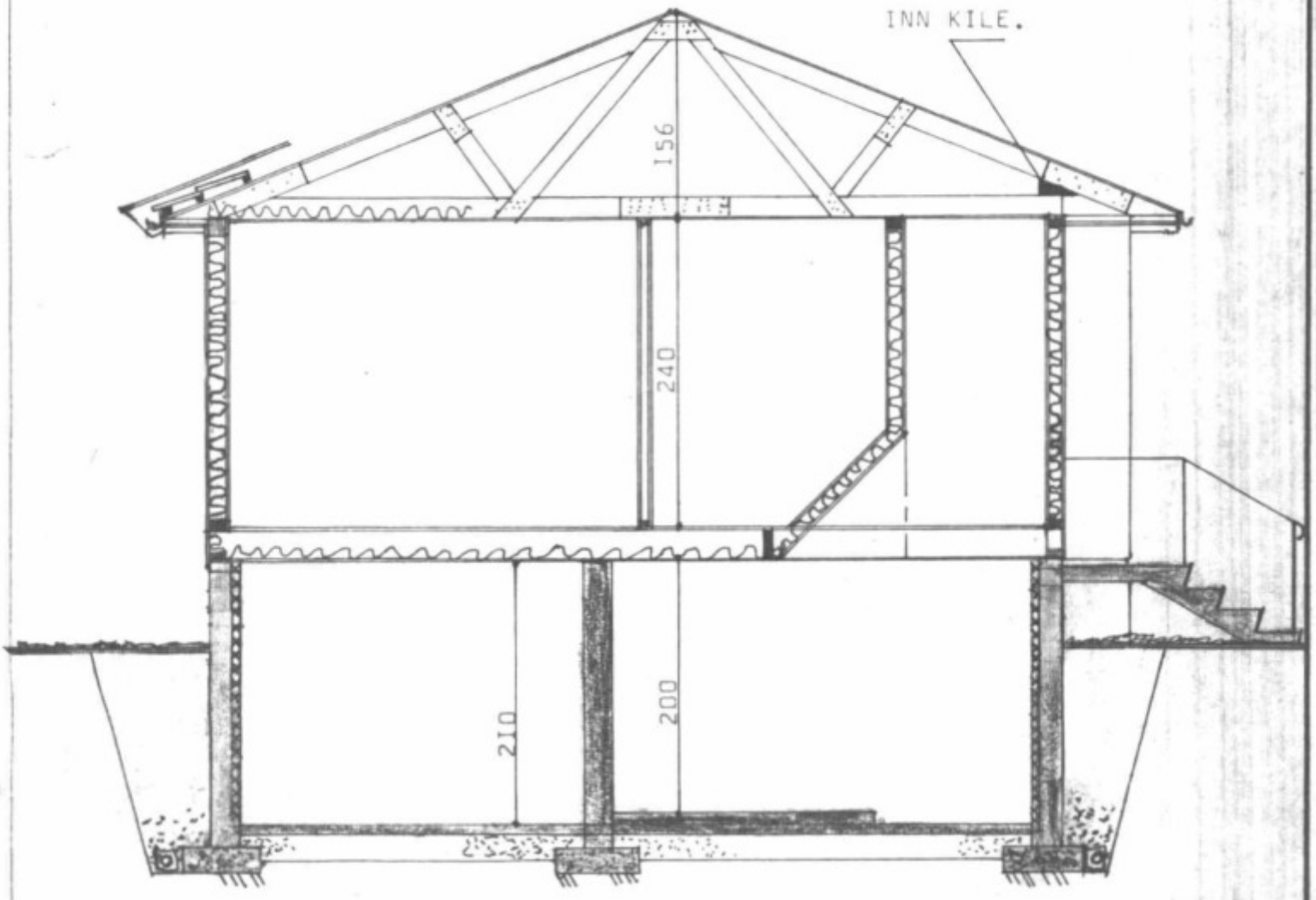
For

B. R.

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedk. - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

ENEBOLIG 1965 - TEGNINGER

OVER INNGANG SETTES
INN KILE.



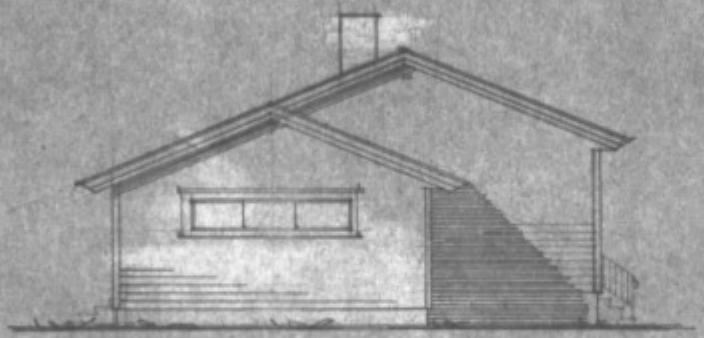
SNITT A - A.

31/3-65

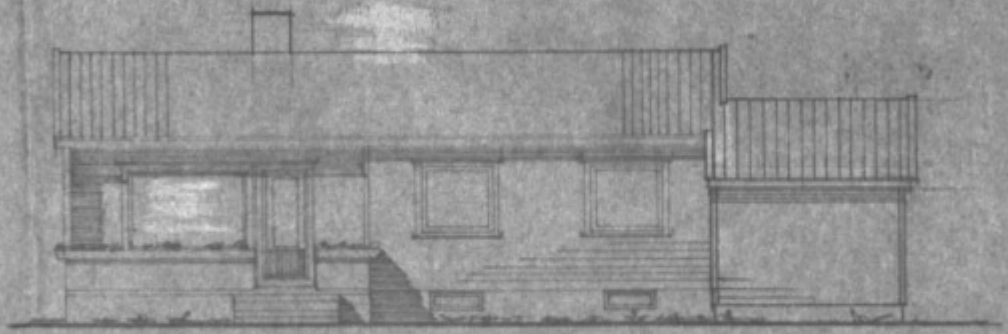
292/65

N.2002.÷

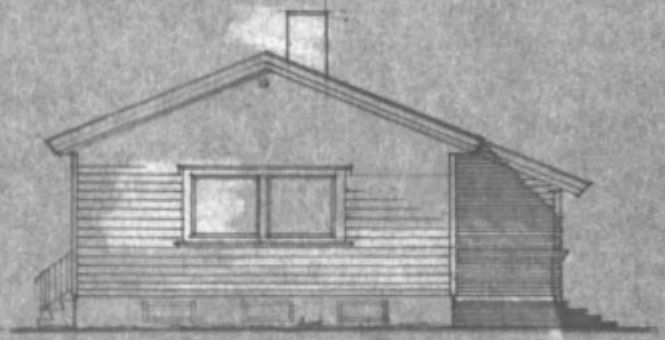
ENEBOLIG. GR.FL.BI.SM² LEIEAREAL 74,5 M²	MÅL =	TEGN. NR.
	1:50	N 2002
BYGGHERRE: BJØRN KNOPH	DATO	BL. NR.
BYGGEKOMMUNE:	29-3-63	
UTFØRENDE ARKITEKT: TØMRERMST. Willy Solheim	KORRIGERT 27-7-63	



FASADE MOT

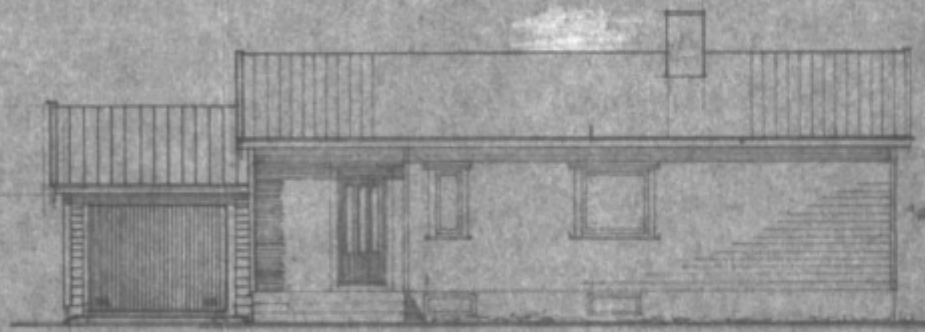


FASADE MOT



FASADE MOT

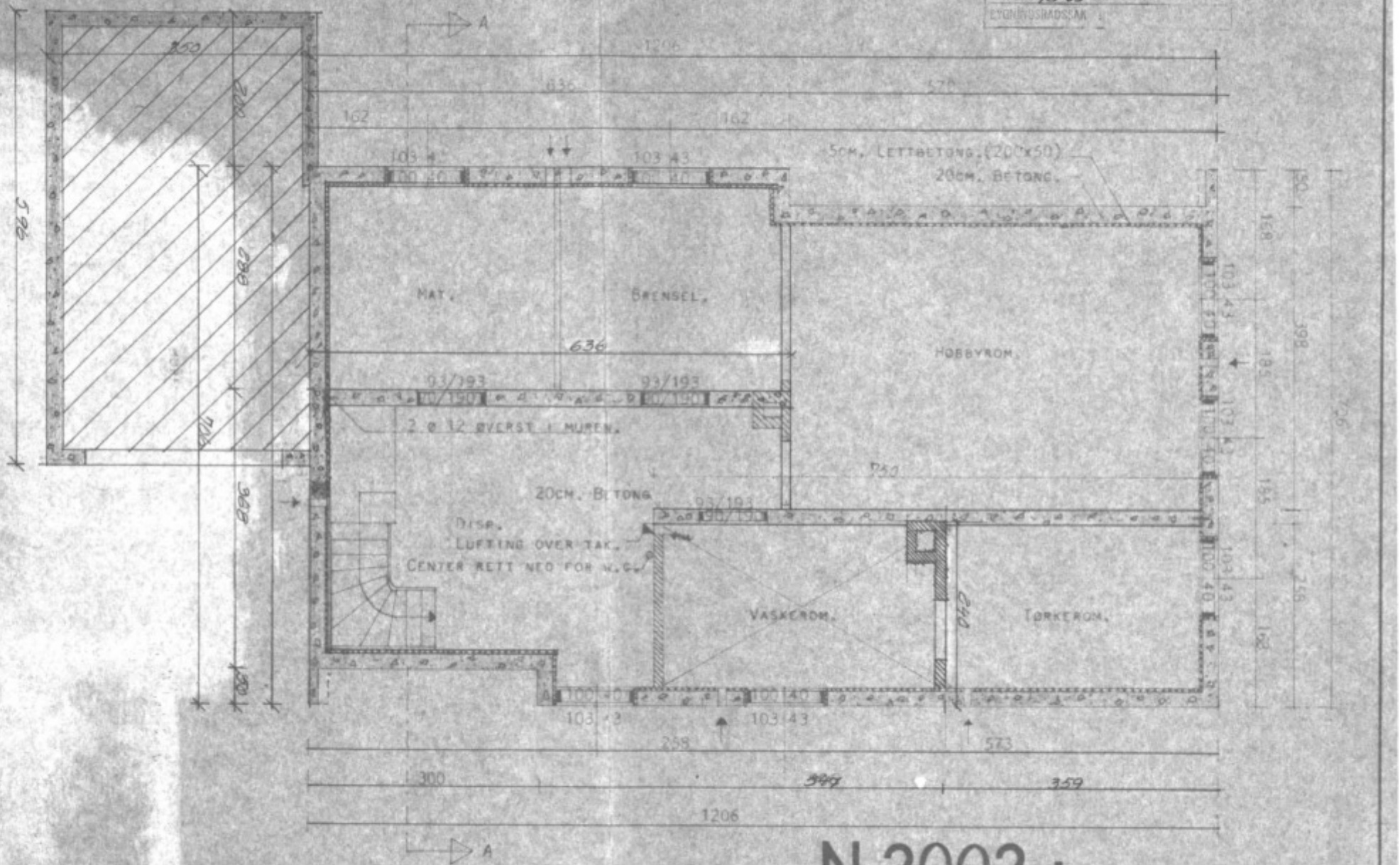
Korrigerte fig.vinger
E. Ry. fl



FASADE MOT

N.2002.÷

ARKITEKT Bjørn Knapp
Tønsberg



N.2002.÷.

ENEBOLIG GRUNNEL. BRA. LEILEAREAL 74,5m²	MÅL	TEGN NR
ARBEIDSTEGNING AV KJELLERMUREN.	1:50	N 2002÷
BYGGHERRE Bjørn Knoph.	DATO	BL NR
BYGGEKOMMUNE	2/3-65	
UTFØRENDE ARKITEKT: TØMRERMST. Willy Solheim	TEGNET	

N.2002÷

Garage

Sovrom.

Kjøkken

Bad

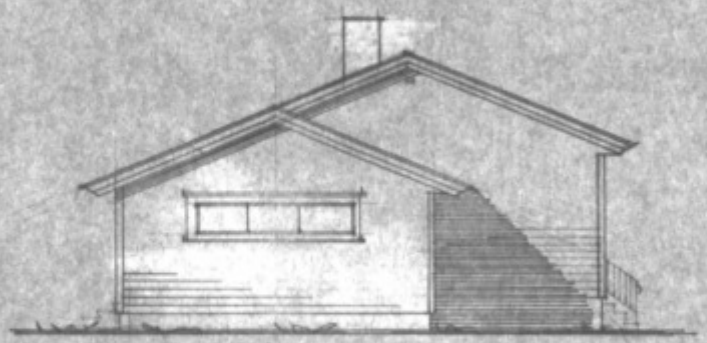
Entre

Kombistue

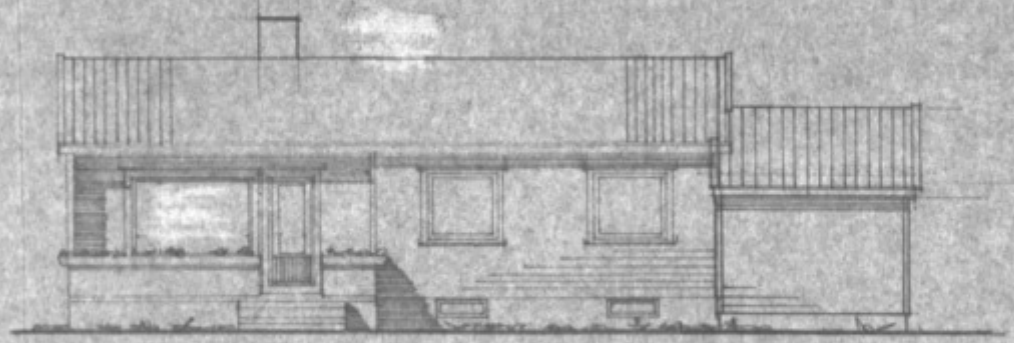
1210

58

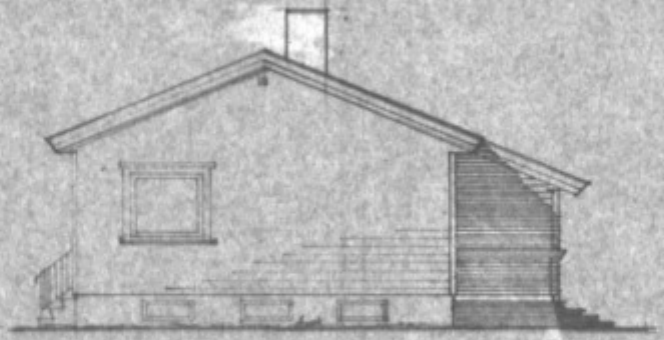
Til byggningsrådet.



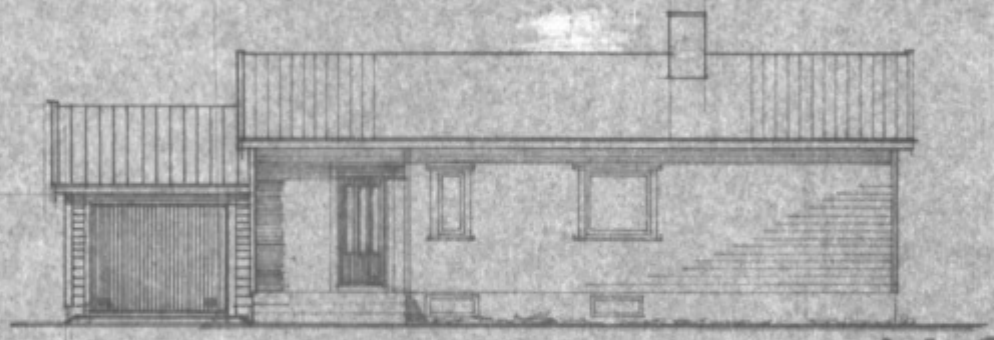
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

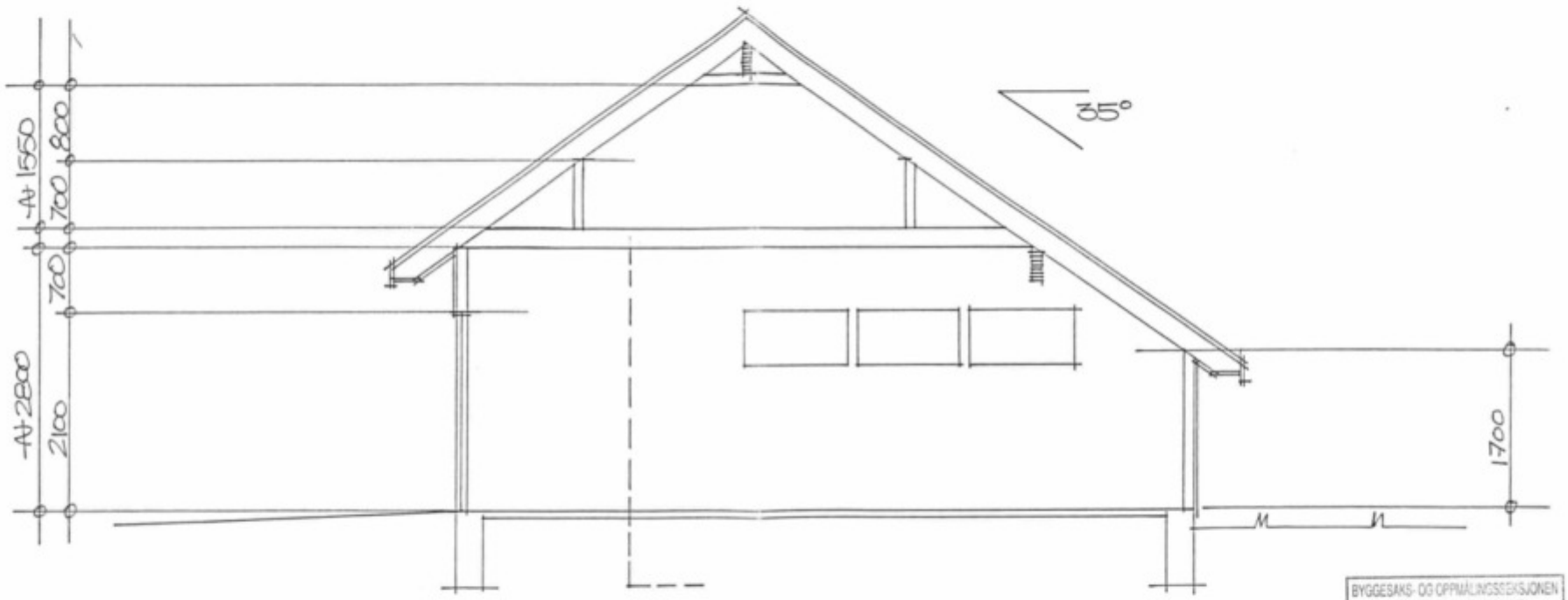


FASADE MOT

N.2002.÷

Bjørn & Knoph
Tønsberg

TILBYGG 1998 - TEGNINGER

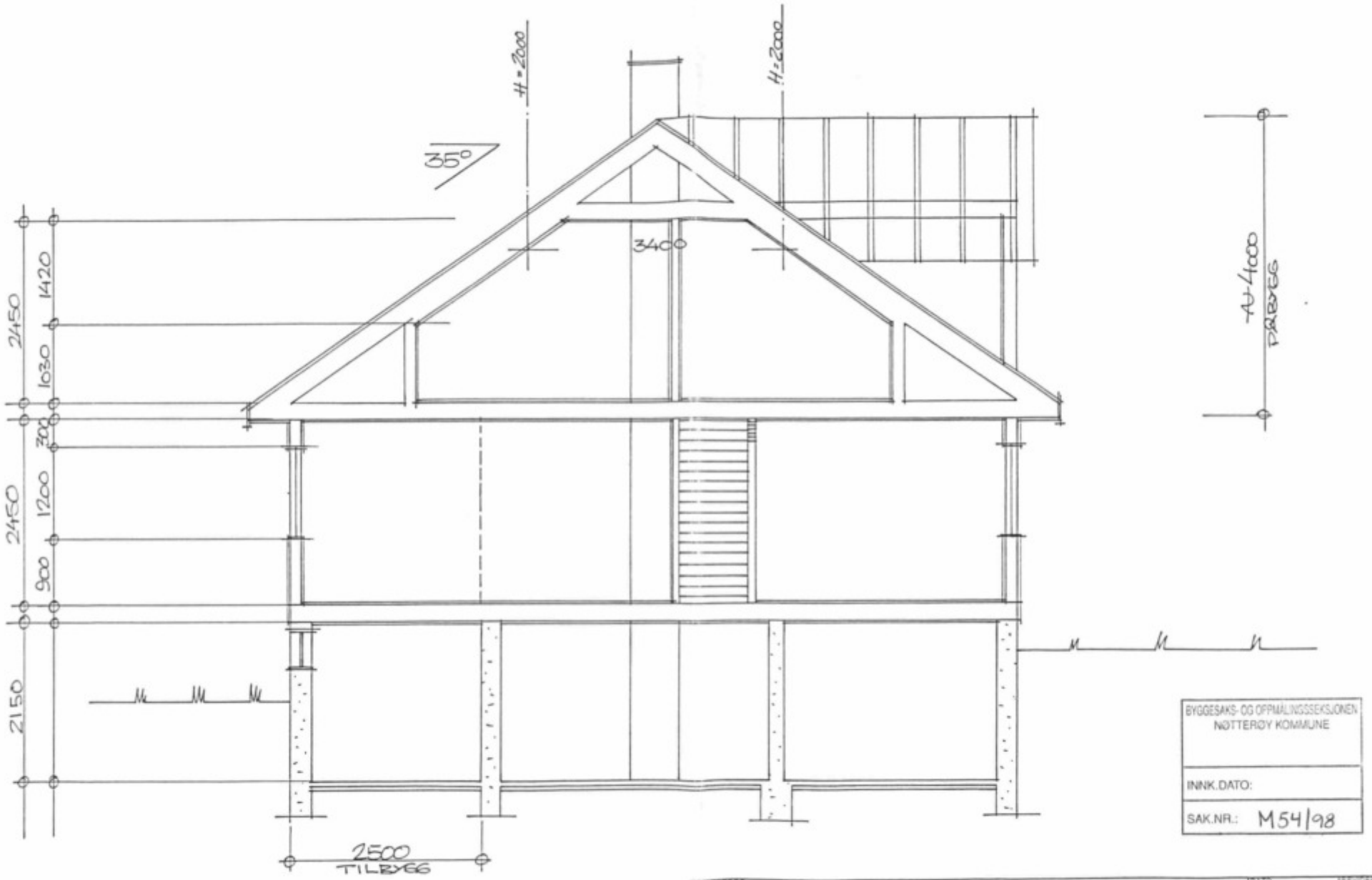


BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSSEKSJONEN
NØTTERØY KOMMUNE

INNK.DATO:

SAK.NR.: M54/98

BYGGHERRE NILS GEORG SAMUELSEN, Skogstjerneveien 32, 3142 Vestskogen	DATO 28.05.97	REVIDERT
TEGNINGEN GJELDER TILBYGG/BOLIG OG GARASJE - Nøtterøy Kommune SNITT GARASJE	SAKS NR 3438/97A	MÅLESTOKK 1:50
ARKITEKT **BYGGKON** BYGNINGSTEKNISK KONSULENTFIRMA Halfdan Wilhelmsens Allè 52 - 3117 Tønsberg - Tlf. 333 47315 - Fax. 333 17801 - Mob. 900 61956		TEGNING NR. 07



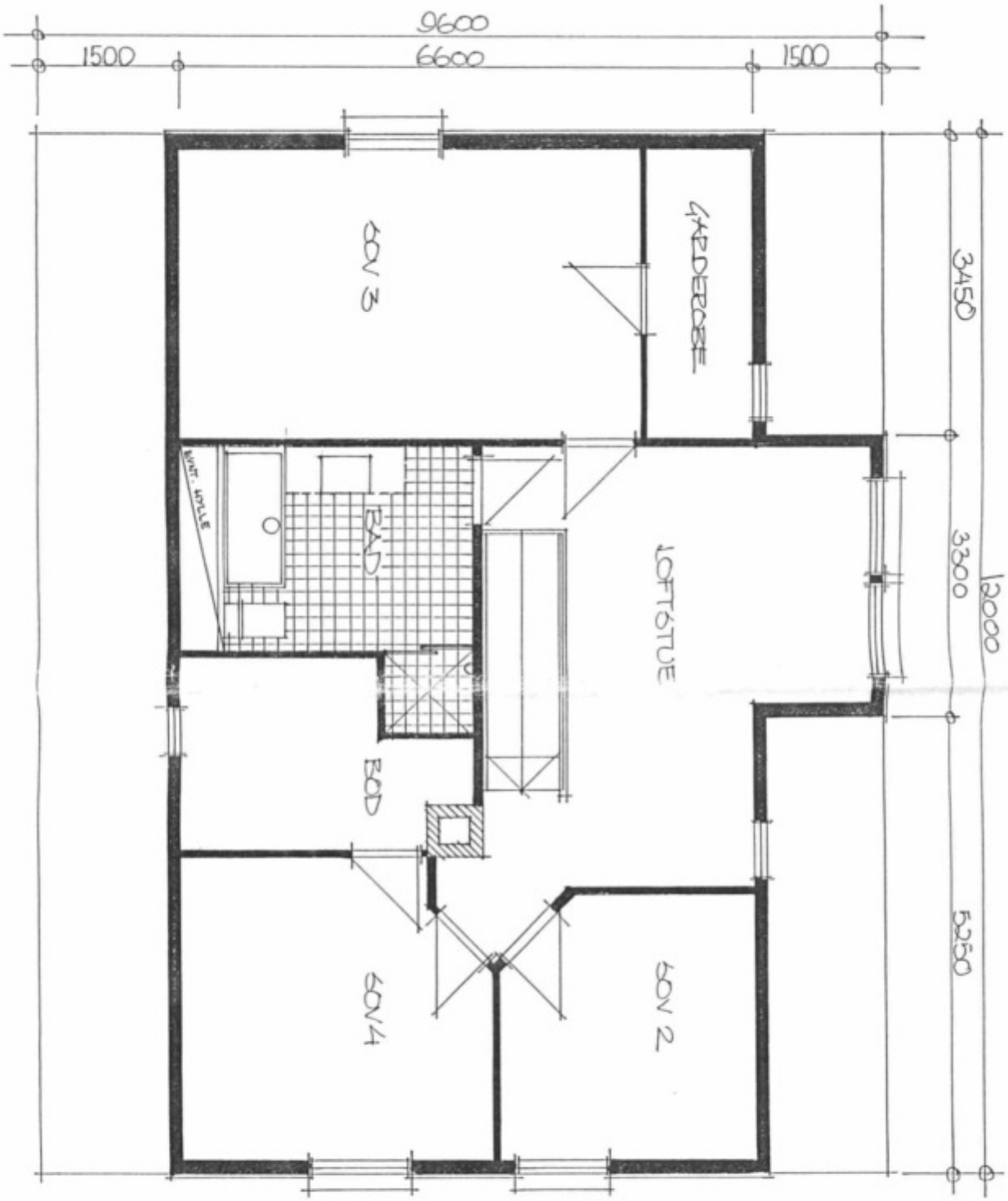
BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSSEKSJONEN
NØTTERØY KOMMUNE

INNK.DATO:

SAK.NR.: M54/98

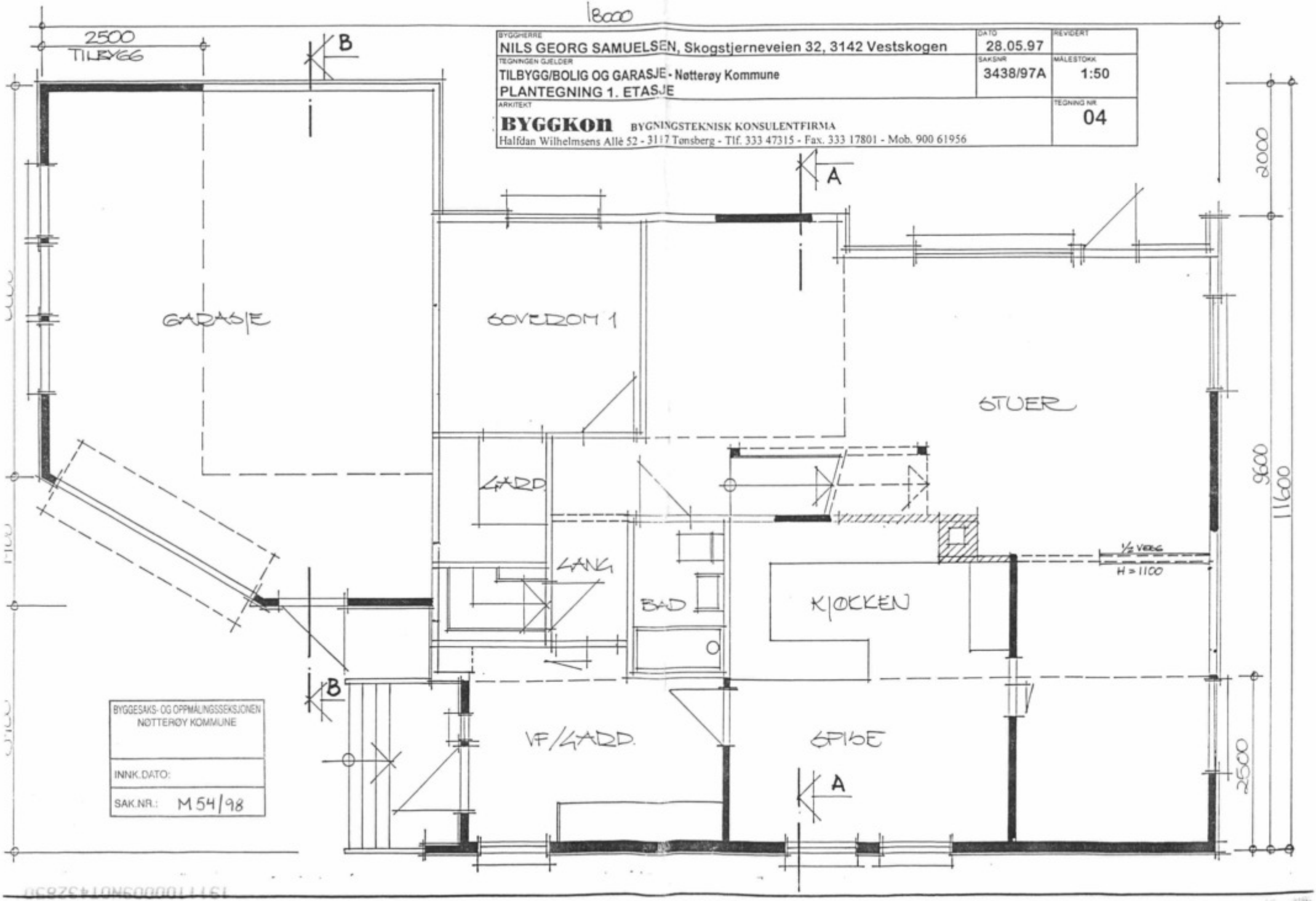
BYGGHERRE: NILS GEORG SAMUELSEN, Skogstjerneveien 32, 3142 Vestskogen	DATO: 28.05.97	REVIDERT:
TEGNINGEN GJELDER: TILBYGG/BOLIG OG GARASJE - Nøtterøy Kommune SNITT BOLIG	SAKSNR: 3438/97A	MÅLESTOKK: 1:50
ARKITEKT: **BYGGKON** BYGNINGSTEKNISK KONSULENTFIRMA Halfdan Wilhelmsens Allè 52 - 3117 Tønsberg - Tlf. 333 47315 - Fax. 333 17801 - Mob. 900 61956		TEGNING NR.: 06

19111000009NOT432849



BYGGHERRE NILS GEORG SAMUELSEN, Skogstjerneveien 32, 3142 Vestskogen	DATO 28.05.97	REVIDERT
TEGNINGEN GJELDER TILBYGG/BOLIG OG GARASJE - Nøtterøy Kommune PLANTEGNING 2. ETASJE	SAKSNR 3438/97A	MÅLESTOKK 1:50
ARKITEKT **BYGGKON** BYGNINGSTEKNISK KONSULENTFIRMA Halfdan Wilhelmsens Allè 52 - 3117 Tønsberg - Tlf. 333 47315 - Fax. 333 17801 - Mob. 900 61956		TEGNING NR. 05

BYGGESAKS OG OPPMALINGSSEKSJONEN NØTTERØY KOMMUNE	
INNK. DATO:	
SAK.NR.: M54/98	



BYGGHERRE
NILS GEORG SAMUELSEN, Skogstjerneveien 32, 3142 Vestskogen

DATO
28.05.97

REVIDERT

TEGNINGEN GJELDER
TILBYGG/BOLIG OG GARASJE - Nøtterøy Kommune
PLANTEGNING 1. ETASJE

SAKSNR
3438/97A

MÅLESTOKK
1:50

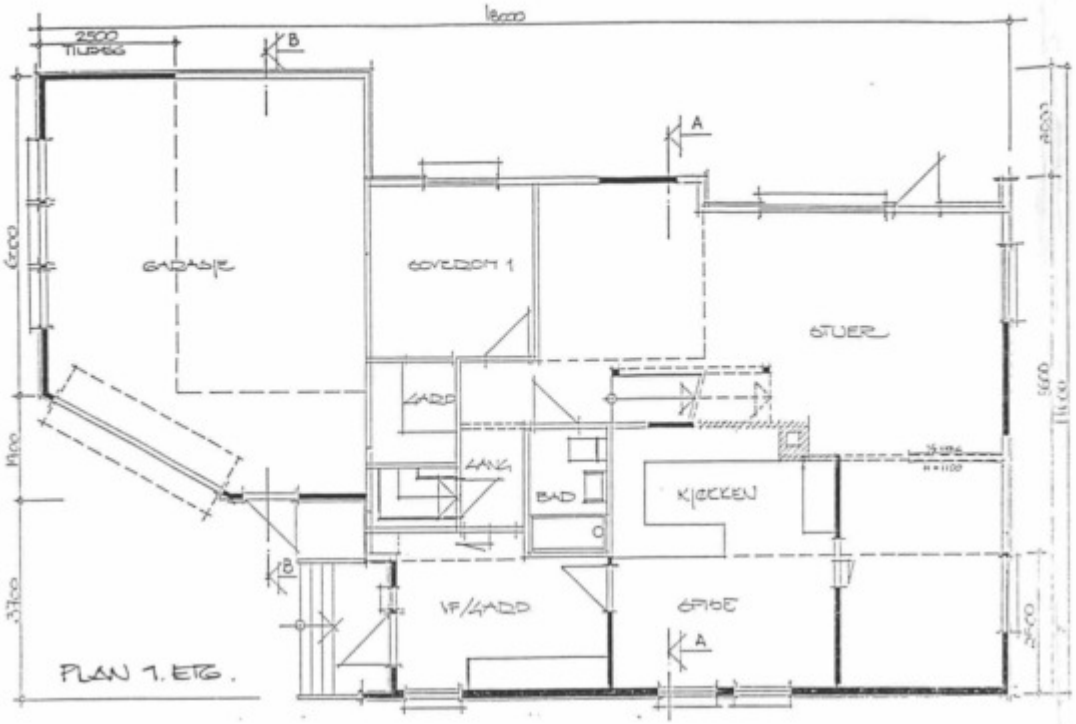
ARKITEKT
BYGGKON BYGNINGSTEKNISK KONSULENTFIRMA
Halfdan Wilhelmsens Allé 52 - 3117 Tønsberg - Tlf. 333 47315 - Fax. 333 17801 - Mob. 900 61956

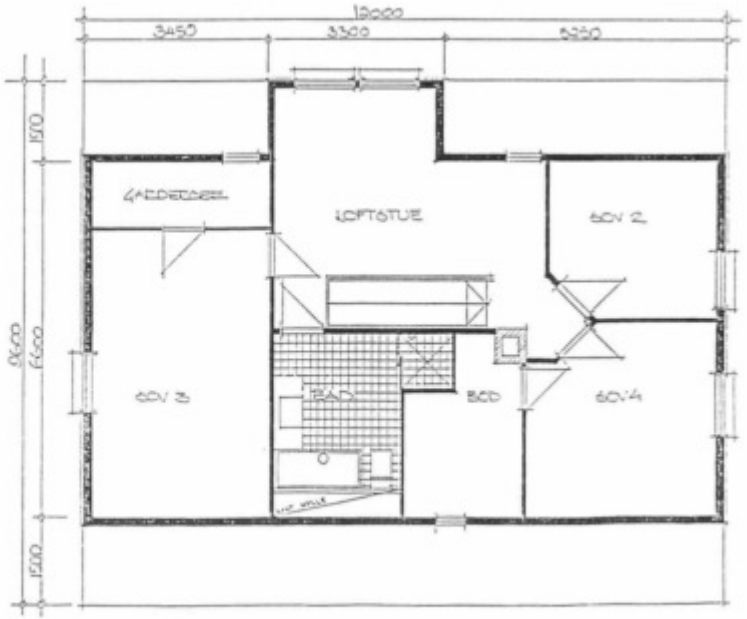
TEGNING NR.
04

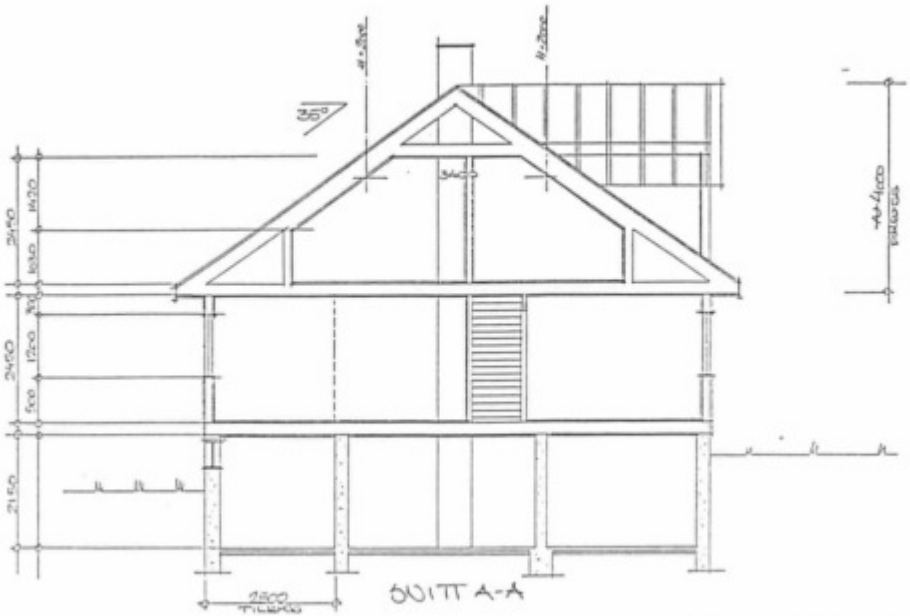
BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSSEKSJONEN
NØTTERØY KOMMUNE

INNK.DATO:

SAK.NR.: M 54/98









ROMAREALER	M2
Hovedplan	
Garasje	43,80
VF/Garderobe	10,90
Gang	2,20
Garderobe	3,00
Soverom 1	9,90
Bad	3,20
Kjøkken	19,60
Stuer	51,30
Sum hovedplan	*143,90*
Loftsetasje	
Loftstue	21,00
Garderobe	4,00
Soverom 2	8,50
Soverom 3	17,50
Soverom 4	11,60
Bod	6,10
Bad	7,70
Sum loftsetasje	*76,40*

BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSSEKSJONEN
NØTTERØY KOMMUNE

INNK.DATO:

SAK.NR.: M 54/98

TILTAKSHAVER: NILS GEORG SAMUELSEN, Skogstjerneveien 32, 3142 Vestskogen	DATO: 28.05.97	REVIDERT:
OMHANDLER: TILBYGG/BOLIG OG GARASJE - Nøtterøy Kommune PLANER/SNITT	SAKSNR: 3438/97A	MÅLESTOKK: 1:100
TEGNEKONTOR: **BYGGKON** BYGNINGSTEKNISK KONSULENTFIRMA Halfdan Wilhelmsens Allè 52 - 3117 Tønsberg - Tlf. 333 47315 - Fax. 333 17801 - Mob. 900 61956		TEGNING NR: 02





BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSSEKSJONEN
NØTTERØY KOMMUNE

INNK.DATO:

SAK.NR.: M 54/98

NILS GEORG SAMUELSEN, Skogstjerneveien 32, 3142 Vestskogen	DATO 28.05.97	REVISJONER
TILBYGG/BOLIG OG GARASJE - Nøtterøy kommune FASADER NORD OG SYD	SAKSNUMMER	MÅLESTOKK 1:100
BYGGKon HALFDAN WILHELMSENS ALLÉ 52 - 3117 TØNSBERG - TLF. 333 47 315 - FAX 333 17 801 - MOBIL 900 61956/916 98 838		TEGNINGSNR. A-02



FASADE VEST



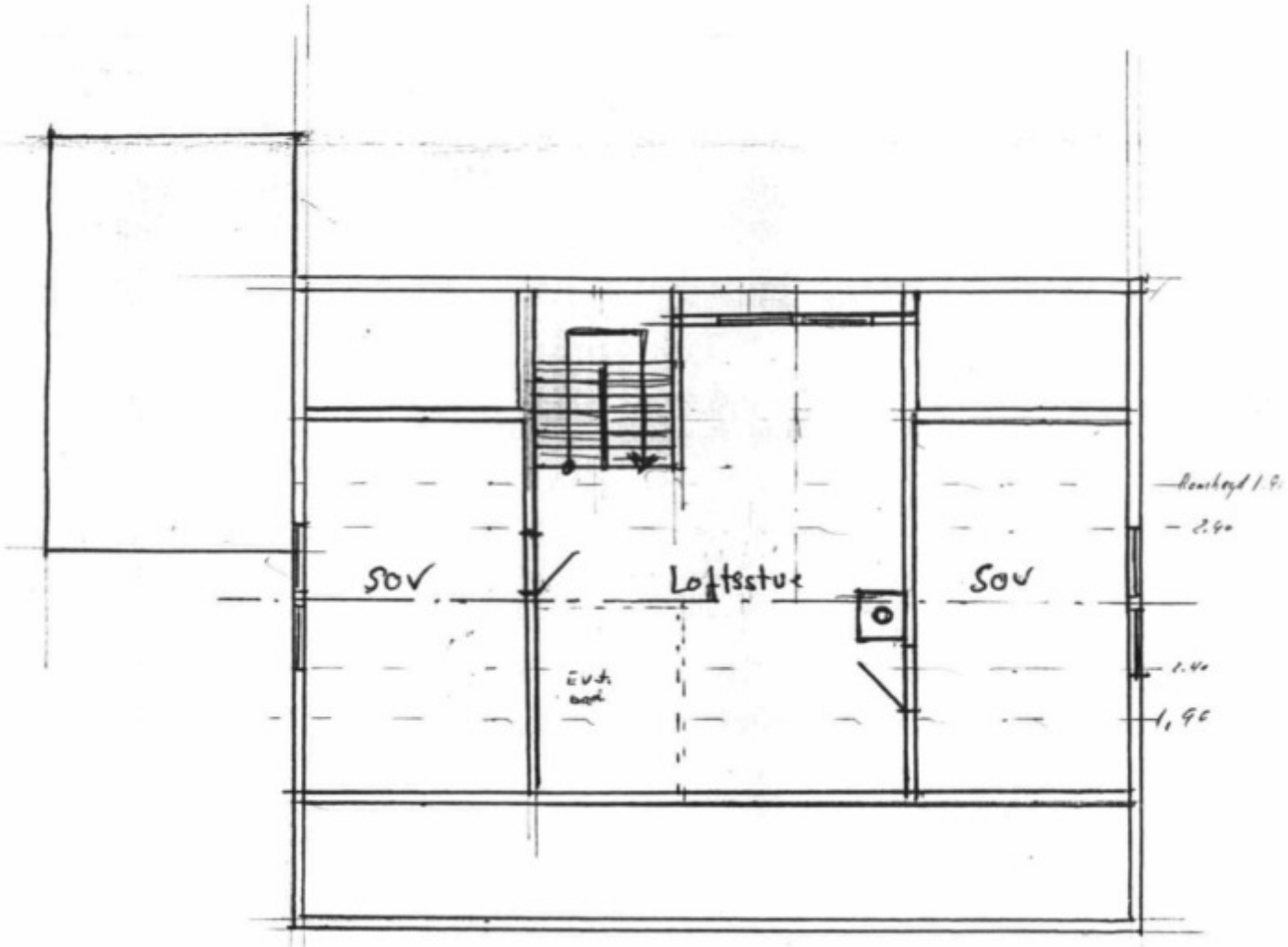
FASADE ØST

BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSSEKSJONEN NØTTERØY KOMMUNE
INNK.DATO:
SAK.NR.: M54/98

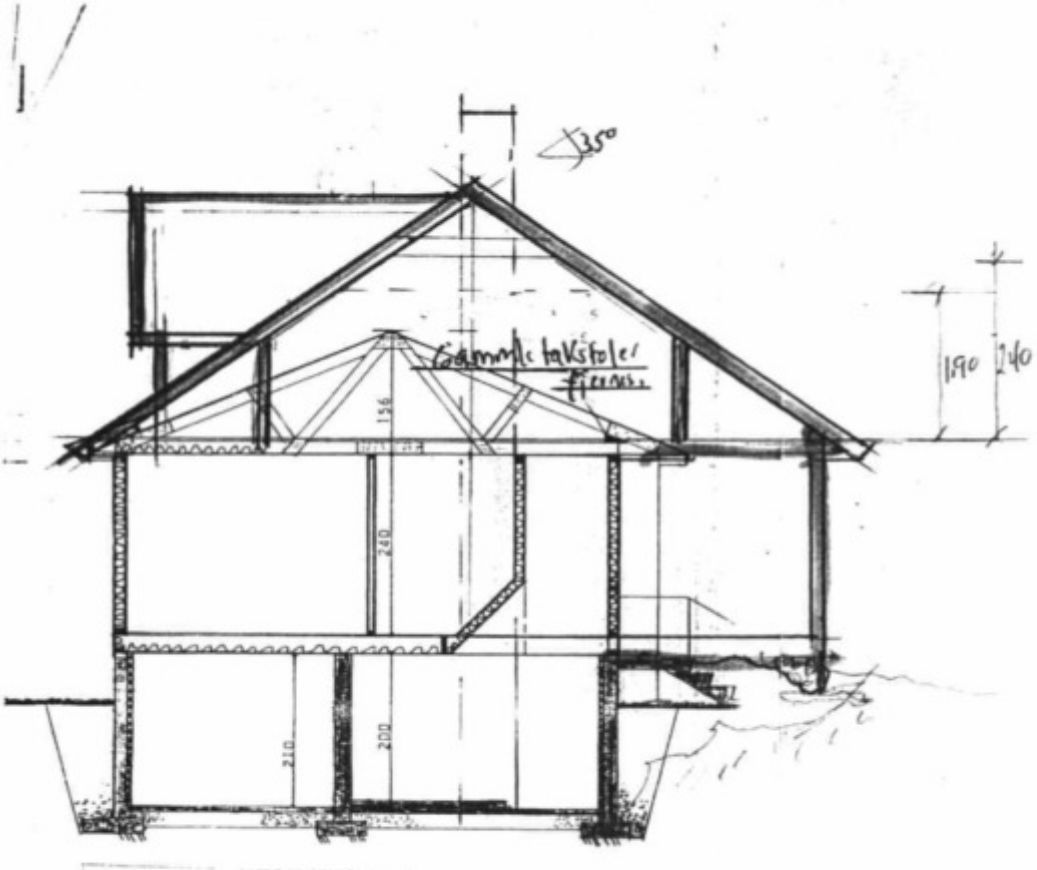
NILS GEORG SAMUELSEN, Skogstjerneveien 32, 3142 Vestskogen	DATO: 28.05.97	REVISJONER
TILBYGG/BOLIG OG GARASJE - Nøtterøy kommune FASADER VEST OG ØST	SAKSNUMMER	MÅLESTOKK: 1:100
BYGGKON HALFDAN WILHELMSENS ALLE 52 - 3117 TØNSBERG - TLF. 333 47 315 - FAX 333 17 801 - MOBIL 906 61956/916 98 838		TEGNING NR.: A-01

PÅBYGG 1996 - TEGNINGER

19111000090NOT432861



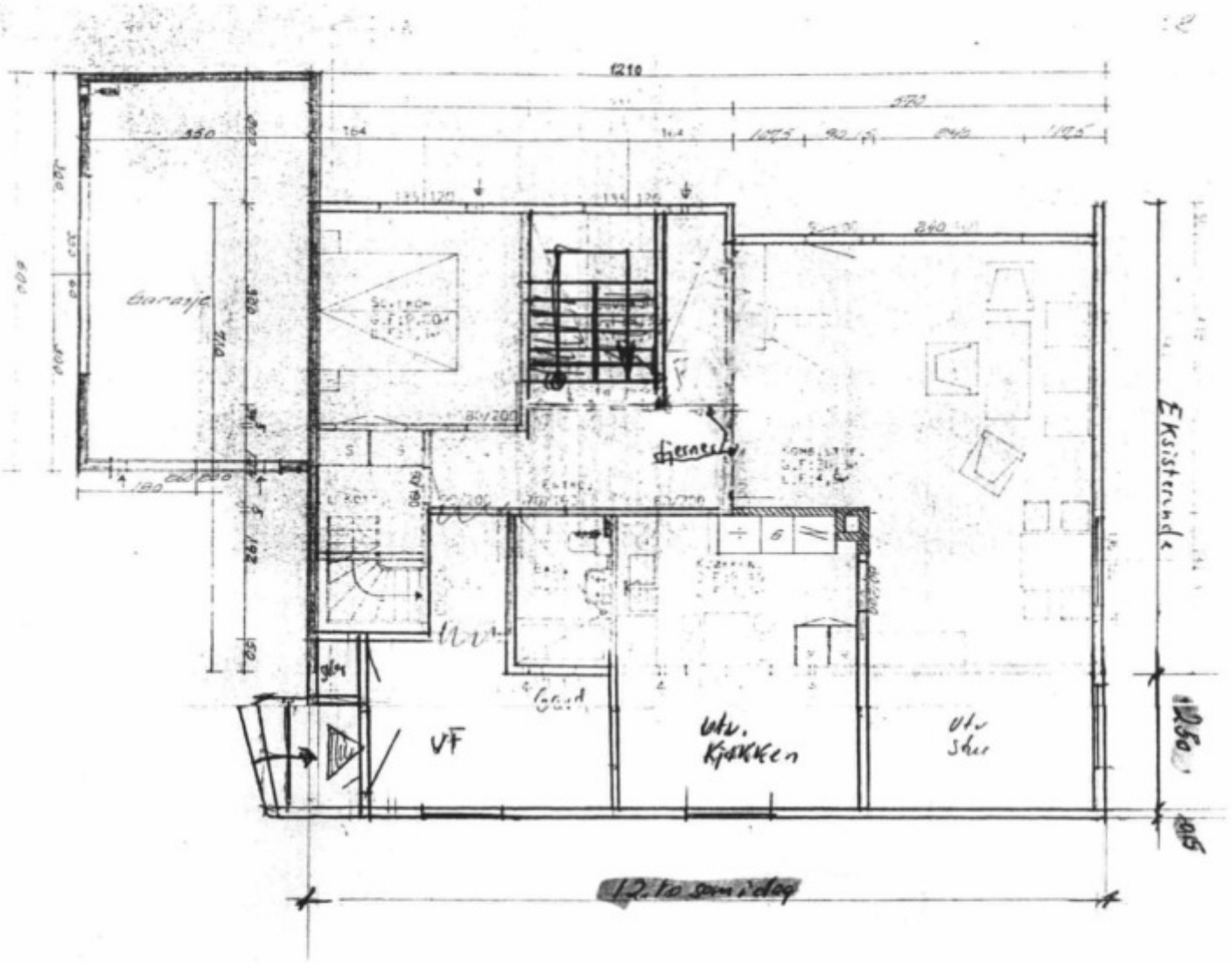
LOFT



SVOGE/ASKER OG OMEGNS BYGGESAKSKONTOR
INNTEGNINGSKOPI
D90/97

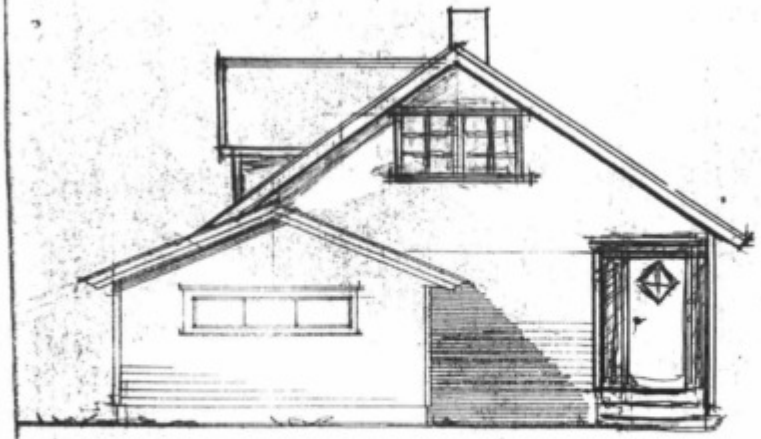
Tilbygg/Påbygg
Samuelsen
Skogstjernv. 82 R8/141

19111000090NO14328862



Tilbygg 1. etg. 128/141
Samuelsen Skogstjernv. 32

SAK.NR.: D 90/97



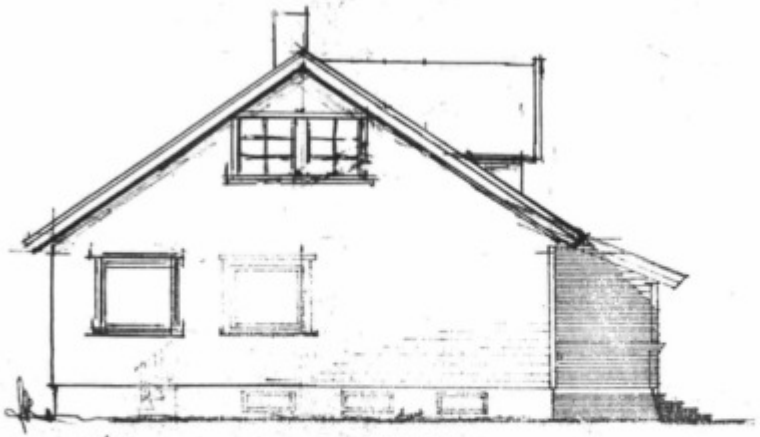
Nytt

FASADE MOT ÖST

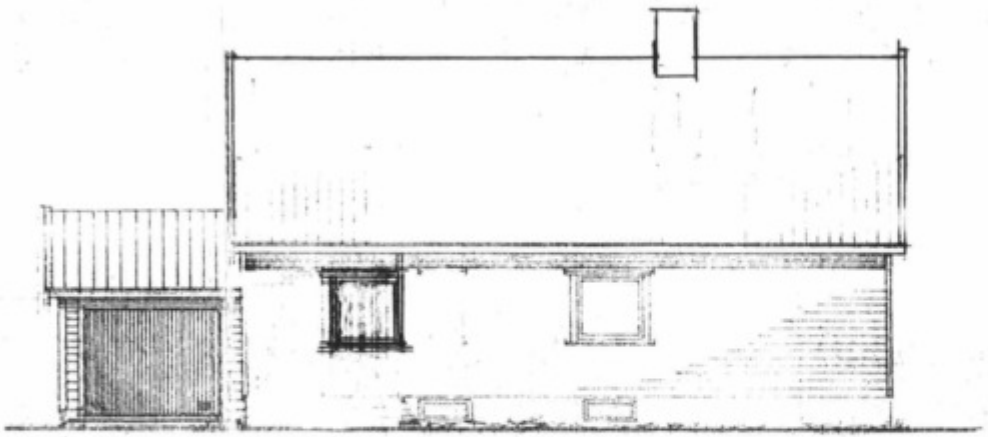


FASADE MOT SYD

SAKNR D90/97



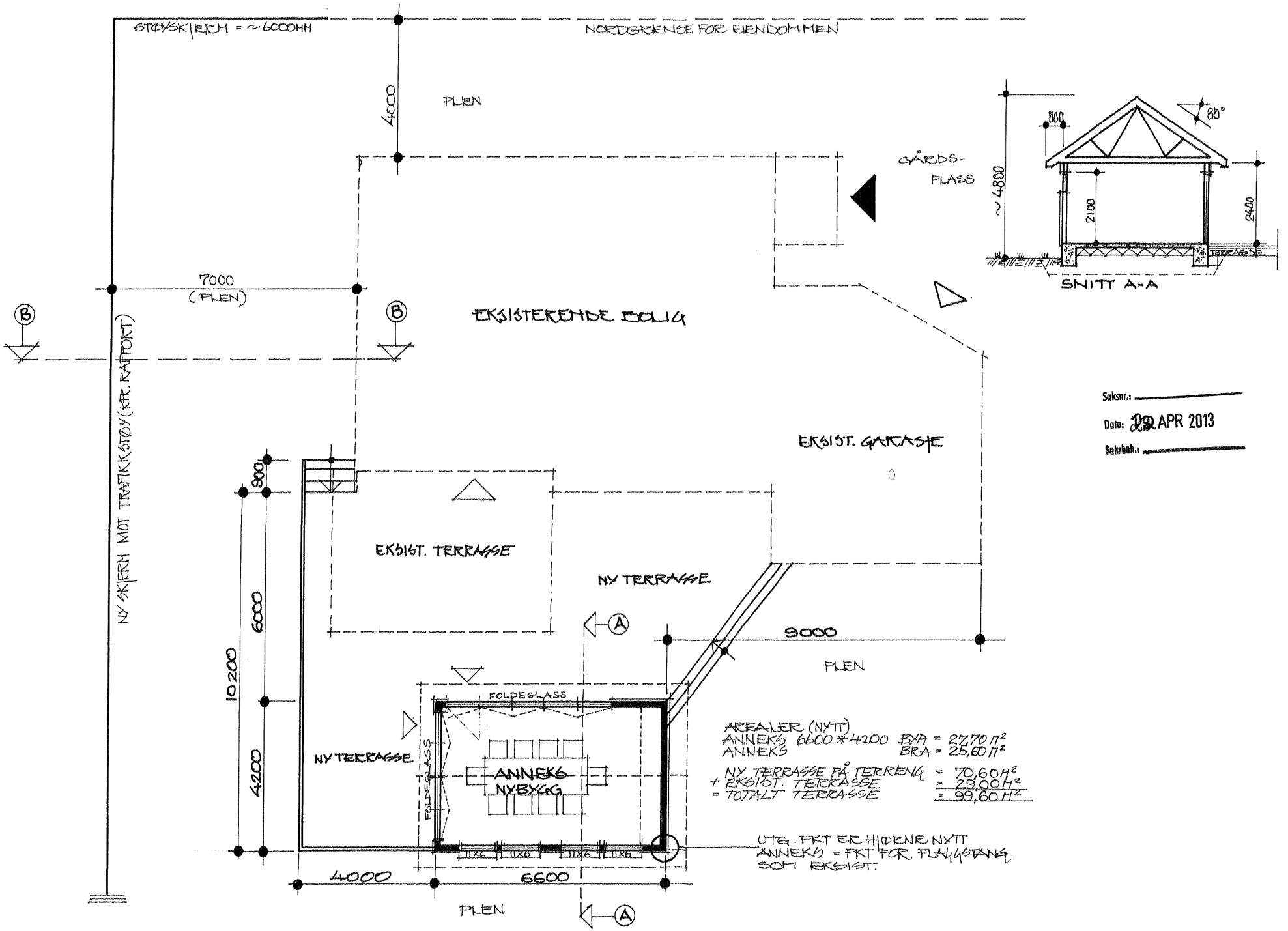
Nytt FASADE MOT VÄST



Ny fasade FASADE MOT NORD

Påbyggn/tillbyggn N:r 15 Grevg Sommarhus

ANNEKS 2014 - TEGNINGER



AREALER (NYTT)
ANNEKS 6600 * 4200 BYA = 27,70 m²
ANNEKS BRA = 25,60 m²

NY TERRASSE PÅ TERRENG = 70,60 M²
+ EKSIST. TERRASSE = 29,00 M²
= TOTALT TERRASSE = 99,60 M²

UTG. FKT ER HJØRNE NYTT ANNEKS = FKT FOR FLAGGSTANG SOM EKSIST.

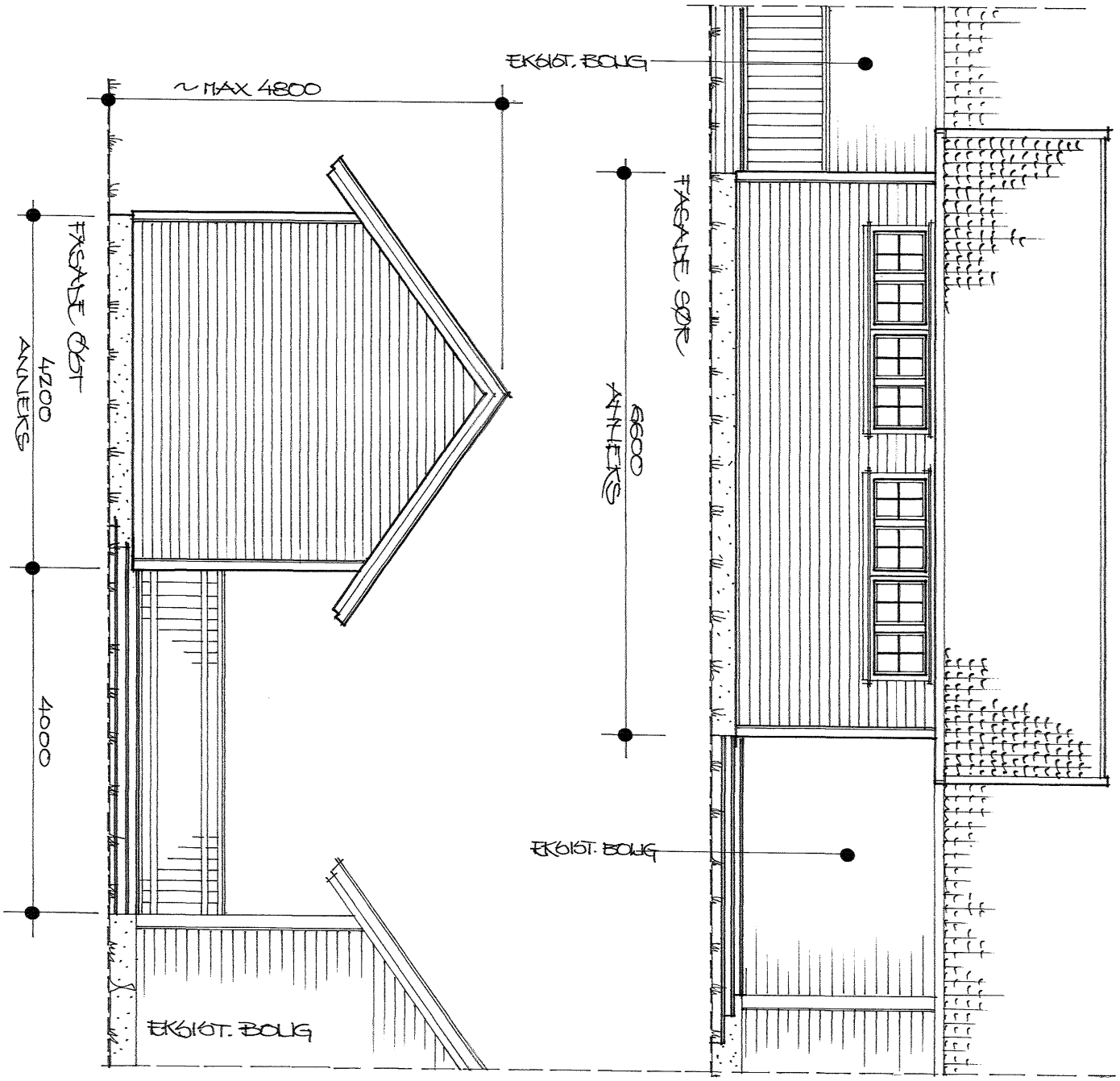
Saksnr.: _____

Dato: 29 APR 2013

Saksbeh.: _____

TILTAKSHAVER	NILS GEORG SAMUELSEN - Skogstjerneveien 32 - 3142 Vestskogen
BYGGESAK	NYBYGG/ANNEKS(frittstående) - STØTTEMUR/STØYSKJERM
TEGNINGSINNHOLD	PLAN OG SNITT A-A AV ANNEKS SAMT PLAN STØYSKJERM
BYGGEADRESSE	Skogstjerneveien 32
KOMMUNE	Nøtterøy
GBnr.	128/141
DATO	10.04.13
MÅL	1:100
TEGN. NR	387.02
KONTROLLERT	B.Andersen
TEGNET/MÅLT	B.Andersen
BYGGETEKN. ARKITEKTUR	

Byggingeteknisk Ingeniør -og konsulentfirma RIB
ANDERSEN CONSULT
Kosreien 3 - 3158 Andebu - andersenconsult@ud.dk - Mob. 9220 862

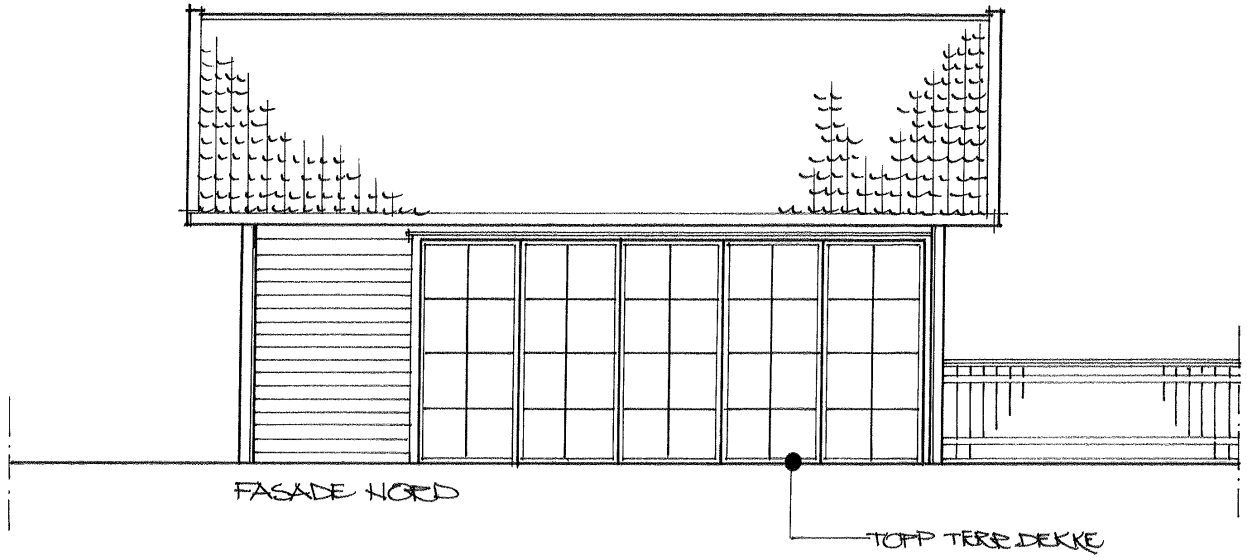


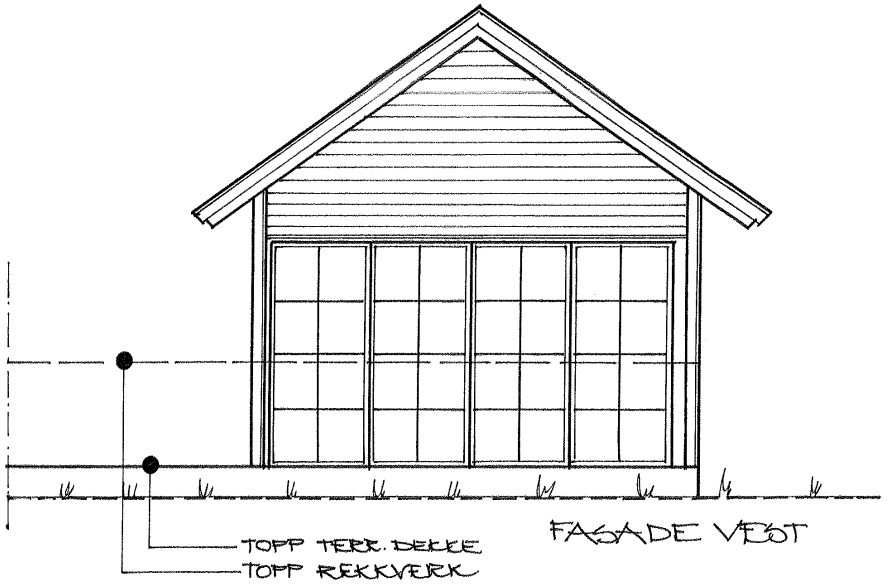
Søknr.:

Dato: 29 APR 2013

Saksbeh.:

Bygningsteknisk ingeniør -og konsulentfirma RIB	TILTAKSHAVER	NILS GEORG SAMUELSEN - Skogstjerneveien 32 - 3142 Vestskogen			DATO	10.04.13	KONTROLLSIGNATURER
ANDERSEN CONSULT	BYGGESAK	NYBYGG/ANNEKS(frittstående) - STØTTEMUR/STØYSKJERM			MÅL	1:50	TEGNET/ANTR. P.Andersen
Hoavelen 3 - 3158 Andebu - andersenconsult@sol.dk - Mob. 9020 862	TEGNING VISER	ANNEKS - FASADER SØR OG ØST			TEGN. NR.	387.03	BYGGETEKN. ARKITEKTUR B.Andersen
	BYGGEADRESSE	Skogstjerneveien 32	KOMMUNE	Nøtterøy	GBnr	128/141	



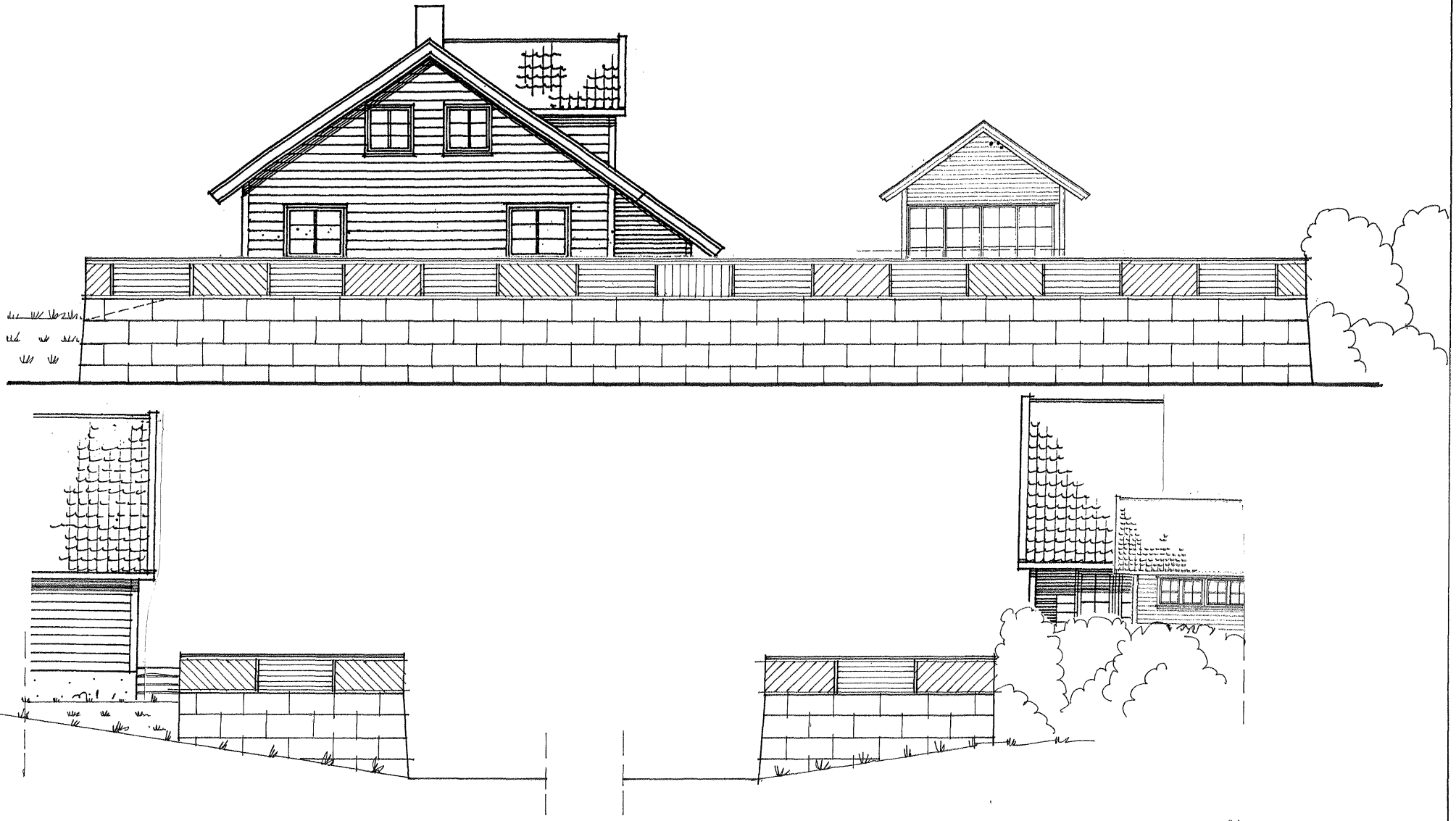


Saksnr.: _____

Dato: 22 APR 2013

Saksbeh.: _____

Bygningsteknisk ingenlør -og konsulentfirma RIB ANDERSEN CONSULT Moavelen 3 - 3158 Andebu - andersenconsult@sol.dk - Mob. 9020 862	TILTAKSHAVER	NILS GEORG SAMUELSEN - Skogstjerneveien 32 - 3142 Vestskogen				DATO	10.04.13	KONTROLLERT/GODKJENT	TEGNEANSVARLIG: B.Andersen BYGGETEKN. ARKITEKTUR: B.Andersen
	BYGGESAK	NYBYGG/ANNEKS(frittstående) - STØTTEMUR/STØYSKJERM				MÅL	1:50		
	TEGNING VISER	**ANNEKS - FASADER NORD OG VEST**				TEGN.NR	**387.04**		
	BYGGEADRESSE	Skogstjernevelen 32	KOMMUNE	Nøtterøy	GBnr 128/141				



Saksnr.: _____

Dato: 22 APR 2013

Sakshnh.: _____

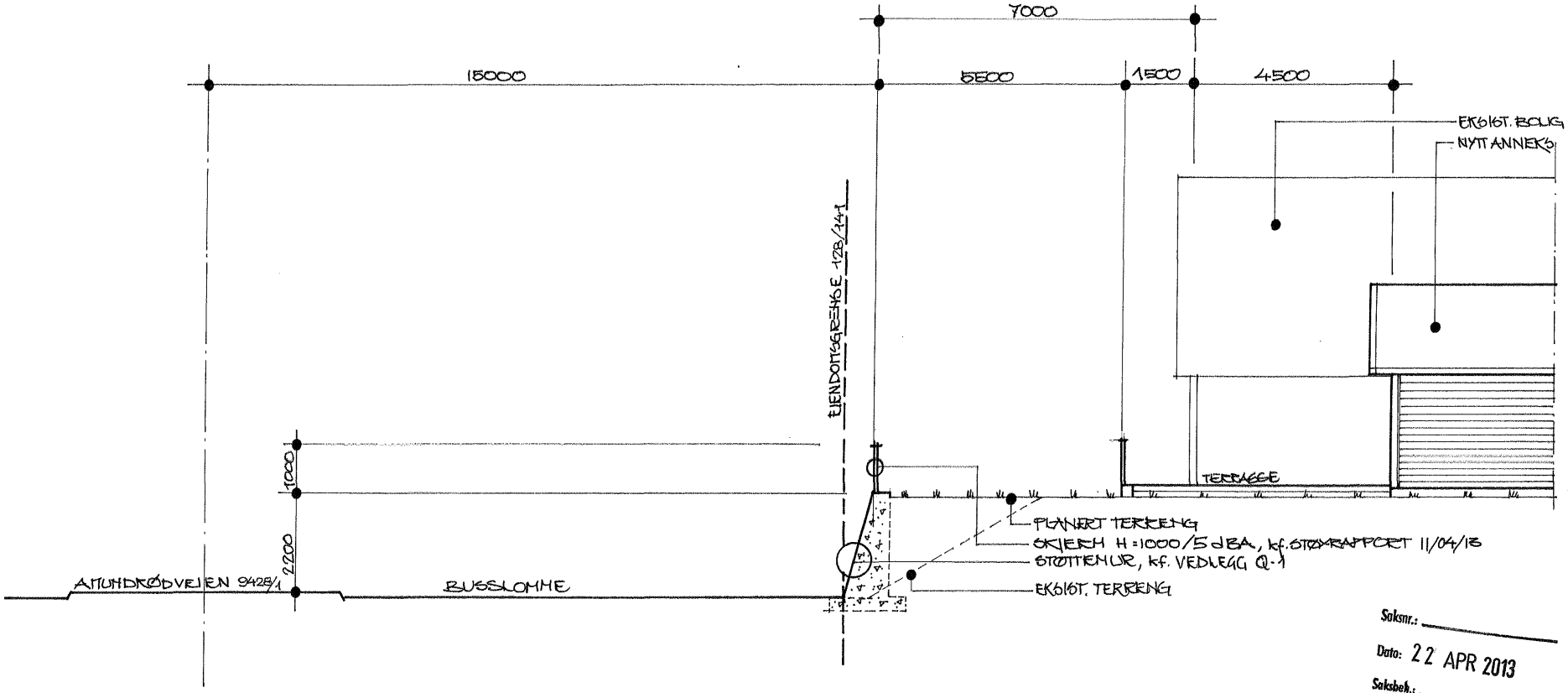
Bygningsteknisk ingeniør -og konsulentfirma RIB
ANDERSEN CONSULT
Moavelen 3 - 3158 Andebu - andersenconsult@sol.dk - Mob. 9020 862

TILTAKSHAVER	NILS GEORG SAMUELSEN - Skogstjerneveien 32 - 3142 Vestskogen			DATO	10.04.13
BYGGESAK	NYBYGG/ANNEKS(frittstående) - STØTTEMUR/STØYSKJERM			MÅL	1:100
TEGNINGSINNHOLD	**STØTTEMUR - OPPRISS VEST, NORD OG SØR**			TEGN. NR	**387.05**
BYGGEADRESSE	Skogstjerneveien 32	KOMMUNE	Nøtterøy	GBnr	128/141

KONTROLLSIGNATURER

TEGNETEKNIKER: B.Andersen

BYGGESØKNAD ARKITEKTUR: B.Andersen



Saksnr.:

Dato: 22 APR 2013

Saksbeh.:

Bygningsteknisk ingeniør -og konsulentfirma RIB ANDERSEN CONSULT Moavelen 3 - 3158 Andebu - andersenconsult@sol.dk - Mob. 9020 862	TILTAKSHAVER	NILS GEORG SAMUELSEN - Skogstjernevelen 32 - 3142 Vestskogen	DATO	10.04.13	KONTROLLERENDE UTFØRER: B.Andersen
	BYGGESAK	NYBYGG/ANNEKS(frittstående) - STØTTEMUR/STØYSKJERM	MÅL	1:50	TEGNEANSVARL. B.Andersen
	TEGNINGSVISER	STØTTEMUR - TERRENGPROFIL A-A	TEGN. NR.	387.06	BYGGETILLATELSE B.Andersen
	BYGGEADRESSE	Skogstjernevelen 32 KOMMUNE Nøtterøy GBnr 128/141			ARKITEKTUR

SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-24-0214 (Siri Graf Stenberg)
Vår referanse: 3583120/24909550
Bestilling: C3 2024-09-13 (6) 124

Dato
13.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4723	91	3.12.1964	BESTEMMELSE OM GJERDE FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3911 FÆRDER	128	141	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/4723/91
Uthentet 2024-09-13 10:28

Skpl. kv. 65 - 7/12-64,
v/ Innm. Bygn. Kto.

Dagbok nr. 4723
Tønsberg sorenskriverembete
3 DES. 1964

FESTEKONTRAKT

Nøtterøy kommune bortfester herved til

.....Bjørn Knoph, Tønsberg.....født 20/8-24.....

en parsell på ..1012,9..... m² av

eiendommen gnr. 128 bnr..87...., betegnet

.....Amundrød..... som kommunen har festet

av Kirkedepartementet i henhold til festekontrakt

av .....1. april.....1964..

Parsellen har fått betegnelsen

..Skogstjerneveien 32.....gnr 128.. bnr. 141. i Nøtterøy.

Festet skjer på slike vilkår:

1. Festetiden er 99-nittini år regnet fra..1. april 1964.....

2. I årlig avgift betaler festeren kr..243.-.....
Avgiften betales forskuddsvis, første gang
for tiden..1/7-.....1964..til 1/4-1965.
med kr...182.-..... og deretter hvert års
1.april. Etter forfall regnes 4% renter.

3. Når 2o, 4o, 6o, og 8o år av festetiden er gått, kan kommunen regulere den årlige avgift. Avgiftsreguleringen vil skje i samme forhold som Kirkedepartementet regulerer avgiften overfor kommunen.
Ved avgiftsreguleringen skal endringer i parsellens verdi som skyldes festerens egne foranstaltninger, ikke tas i betraktning.

4. I festet medfører ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

5. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for kommunen.

Parsellen som må påbegynnes bebygd innen 1 år fra nærværende kontrakts utstedelse og ferdigbygd innen 2 år, må ikke bebygges på en skjemmende eller for naboeiendommen sjenerende måte.

Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering. Parsellen kan ikke nyttes til annet enn beboelse uten kommunens samtykke.

6. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har grunneieren 1.prioritets panterett i hus og anlegg som er eller blir oppført på parsellen.

   For lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper eller pensjonsinnretninger vikes likevel prioritet for festeavgiften.

7. Unnlatelse av å betale den årlige festeavgift innen 6-seks måneder etter forfallstid eller av å bebygge parsellen innen den i post 5 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser, medfører rett for kommunen til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlyst.

   Hvorvidt det foreligger misligholdelse av noen annen grunn enn manglende avgiftsbetaling, bestemmes i tilfelle med endelig virkning av skjønn avgitt av 3 uvillige menn som oppnevnes av sorenskriveren i Tønsberg.
   Omkostningene ved skjønnet bæres av den som skjønnet går imot.

8. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, kan med kommunens samtykke overdras til andre. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie, er ugyldig uten slikt samtykke.

9. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke grunneieren noen innløsningsplikt for hus, gjerde etc. eller noen erstatning for utførte forbedringer. Dersom det ikke treffes annen avtale (f.eks. om bortfeste av parsellen til en ny eier av husene) kan kommunen kreve parsellen ryddiggjort av festeren eller på festerens bekostning innen en fastsatt frist.

   Skulle festet opphøre, mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper og pensjonsinnretninger eller hvor 1.prioritets panterett for festeavgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 6, skal kommunen ha rett til å sette festeren ut av parsellens og huset/husenes besittelse. Ryddiggjøring skal i slike tilfeller ikke kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller kommunen til å få overført festeretten til ny leier mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

10. Skogstrær som blir satt igjen på parsellen etter Grenland Skogforvaltnings hogst, betales av festeren etter skogforvalterens takst.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/4723/91
Uthentet 2024-09-13 10:28

11. Festeren må finne seg i at det føres fram over parsellen kraft- og telefonledning inklusive stolper, vann- og kloakkledninger som kommunen bestemmer og at det blir gitt adgang til vedlikehold av disse mot å erstatte mulig skade på eiendommen.

    Festeren må videre finne seg i at det blir forlangt avstått av parsellen grunn til det offentliges bruk mot en forholdsmessig reduksjon av festeavgiften. I mangel av minnelig avtale blir reduksjonen å bestemme ved skjønn jfr. post 7.

12. I tillegg til den i post 2 nevnte festeavgift betales av festeren følgende engangsavgifter:

    a. Andel av opparbeidelsesutgiftene for vei, vann og kloakk Kr. 5.000,-
    som betales slik:

    ~~Kr. 5.000,- kontant ved kontraktens utstedelse~~, eller

    Kr. 2.000,- kontant ved kontraktens utstedelse og

    Kr. 1.500,- 1.april 19.65. og Kr. 1.500,-

    1.april 1966..

    Sikkerhet for ubetalt beløp has på samme måte som nevnt i post 6 og 7.

    b. Avgift til kloakkrenseanlegg
    Kr. 1.200,- som betales ved kontraktens utstedelse.

    c. Omkostninger ved stikkledning inn på tomt
    Kr. 800.- som betales ved kontraktens utstedelse.

13. Omkostningene ved overdragelsen bæres av festeren.

14. Særskilte vilkår:

Nøtterøy, den 1 DES. 1964

For Nøtterøy kommune Som fester

Ingrid Andersen Finn Myhrvold Bjørn Kruge

Ordfører. Rådmann.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Skogstjerneveien 32
Gnr. 128 Bnr. 141 i Færder kommune

Oppdragsnummer:
13-24-0214

Meglerforetak: PM TØNSBERG AS
Saksbehandler: Siri Graf Stenberg
Telefon / Mobil: / 47 20 21 91
E-post: siri.graf.stenberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater