# HELLVEIEN 6
# VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Oversiktskart
Bolig - 1957 - Tegninger
Tilbygg - 2005 - Tegninger
Garasje - Tegninger
Servitutter
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Enebolig
Hellveien 6, 3145 TJØME
FÆRDER kommune
gnr. 209, bnr. 119

**Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 217 m²**



**Befaringsdato:** 17.09.2024 **Rapportdato:** 23.09.2024 **Oppdragsnr.:** 15745-1901 **Referansenummer:** LX1263

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

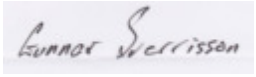
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

# 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

• 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.




### 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.




### 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.




### 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.




### 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.




### 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 1958. Boligen ble tilbygd i 2006 og det meste av innvendige som utvendige overflater er fra den tiden der inkludert baderom og kjøkkeninnredning samt taktekking, kledning og vinduer. 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: 1958**

Gå til side

UTVENDIG

Saltak tekket med glassert tegltakstein fra 2006, undertak av rupanel på gammel del, ukjent undertak på tilbygg. Taket er besiktet fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Renner og beslag byttet sammen med taktekking.
Yttervegger med bindingsverks konstruksjon og liggende bordkledning fra 2006 iflg eier.
Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, vinduer byttet i perioden fra 2006 til 2019 iflg. eier. Malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre fra stue og dobbeltfløyet terrassedør fra kjøkken. Utgang fra stue til syd vendt terrasse fundamentert med pilarer på løsmasser, areal av terrassen er 57 m2.

Frittliggende dobbel garasje med innredet loft. Bygningen er opplyst fundamentert med støpt ringmur og gulv på løsmasser. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Saltak tekket med taksteinsplater av stål. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stålplater. Bygningen har to leddheisporter i stål utførelse med automat åpner. Isolerte vegger og tak på loft.

Gå til side

INNVENDIG

Fliser i vindfang, hovedsaklig parkett på øvrige gulv, veggene kledd med plater med malte overflater. Innvendige tak har malte plater. Det meste av innvendige overflater er oppusset med maling av vegger og tak i selgers eiertid. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Mindre skjevheter/retningsavvik på +/-10 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betraktning. Boligen har isolert stålpipe i stue samt mursteinspipe med ett røykløp og ett lufteløp i gammel del, en vedovn samt åpen peis i kjeller tilkoblet pipe. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

Baderom i 1. etasje fra 2006 og teknisk forskrift fra 1997 - 2010 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv, flis og panel på vegger. Baderom inneholder dusjnisje, klosett og servant i innredning.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2006 med fronter i malt profilert utførelse. Rustfri kum. Benkeplater av kvarts kompositt benkeplate. Integrerte hvitevarer med kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, kaffemaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør) med fordeler i kjeller. Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår og plast fra boligen ble tilbygd. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i vaskekjeller. Sikringsskap ved kjellertrapp. 50 Amp. hovedsikringer, 17 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.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser iflg selger. Boligen er ut i fra byggeår drenert med drensrør av tegl, grunnmur tettet utvendig med asfaltløsning. Bygningen har grunnmur i betongblokker hoveddel, tilbygg fundamentert med pilarer på leire/løsmasser.
Eiendommen er beliggende i lett skrånende terreng med høyere terreng mot syd, gruset innkjørsel. Utvendige avløpsrør er av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er nedgravd oljetank av ukjent type.

**Arealer**

Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg**

Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

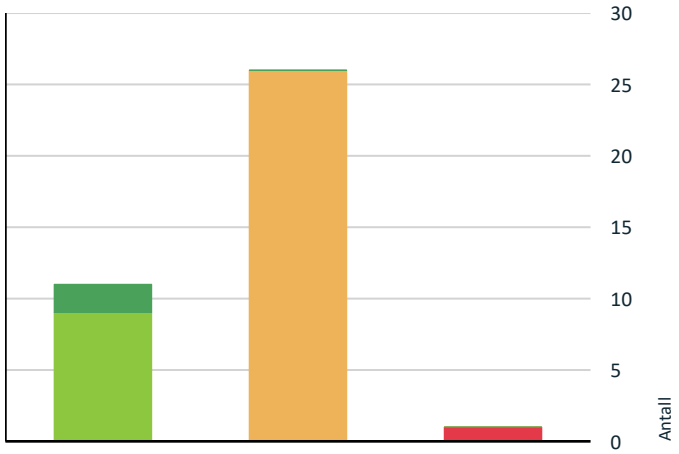
### Enebolig

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

Tegninger datert 14.12.2005 lagt til grunn ved vurdering av lovlighet.

# Sammendrag av boligens tilstand

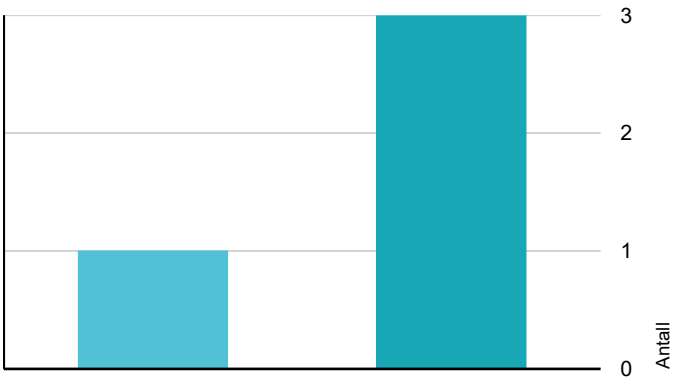
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

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**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Kjellertrapp** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Kjeller vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted gammel del** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Avtrekk** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Oljetank** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Garasje** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1958

**Kommentar**
Byggeår iflg. Ambita

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2006 | Tilbygg | Tilbygd i 1. etasje mot syd og vest |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Saltak tekket med glassert tegltakstein fra 2006, undertak av rupanel på gammel del, ukjent undertak på tilbygg. Taket er besiktet fra bakkenivå.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Takvinkel på tilbygg er 14 grader, det finnes enkelte produsenter som garantere bruk av glasset takstein ned til 10 graders fall men det foreligger ingen dokumentasjon på type takstein og på det grunnlagte settes det TG: 2 på bygningsdelen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Pga. lite fall på taket stilles det også strengere krav til type undertak samt tetthet på undertak. Det er derfor viktig med jevnlig kontroll av taktekking med undertak.

### TG 1 Nedløp og beslag

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

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger med bindingsverks konstruksjon og liggende bordkledning fra 2006 iflg eier.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

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

Nederste lekten stenger for lufting av kledning.

**Konsekvens/tiltak**
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør gjøres tiltak for bedre lufting av kledning, manglende lufting over lengre tid kan redusere kledningens levetid og krever i tillegg hyppigere vedlikeholdsbehov. Kostnadsestimat forutsetter utskifting av enkelte bord samt utbedring av lufting av kledning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**


Råte i kledning


Råte i belistning rundt vindu


Råte i kledningsbord

# Tilstandsrapport



Manglende lufting

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Kondensmerker i undertak.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men tilstand på undertak bør holdes under oppsyn.



Kondensmerker i undertak

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, vinduer byttet i perioden fra 2006 til 2019 iflg. eier.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vinduer i 2. etasje mot nord er avsluttet helt ned mot taktekking med beslag inntil vindu, dette er en uheldig løsning da det vil være snø tett inn til vindu på vinterstid med påfølgende belasting på treverk.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales bytte av vinduer til mindre vindu der en får tilfredstillende avslutting ned mot tak. Det settes ikke kostnadsestimat på forholdene/tiltak da det må bli opp til ny eier å vurdere eventuelle tiltak.



Vindue tett ned mot taktekking

## TG 2 Kjeller vinduer

trevinduer med koblet glass i kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Kjellervinduer gis tilstandsgrad 2 pga. alders slitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Utskifting må påregnes på sikt.

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre fra stue og dobbeltfløyet terrassedør fra kjøkken.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Dører er litt bløte i veden nederst samt litt slitte.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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



Litt slitt terrassedør kjøkken

# Tilstandsrapport



Heve/skyvedør litt bløt i veden nederst

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til syd vendt terrasse fundamentert med pilarer på løsmasser, areal av terrassen er 57 m2.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Generelt slitt terrassedekke.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men tid for oppgradering av terrrasse nærmer seg.



Slitt terrassedekke

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Fliser i vindfang, hovedsaklig parkett på øvrige gulv, veggene kledd med plater med malte overflater. Innvendige tak har malte plater. Det meste av innvendige overflater er oppusset med maling av vegger og tak i selgers eiertid.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Mindre skjevheter/retningsavvik på +/-10 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betraktning.

## 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.




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

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i 2017 uten anmerkninger iflg. fremlagte dokumenter.

## TG 2 Pipe og ildsted gammel del

Mursteinspipe med ett røykløp og ett lufteløp, en vedovn samt åpen peis i kjeller tilkoblet pipe.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

# Tilstandsrapport

Gulvet er av betong, veggene foret ut og kledd med panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

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

Fuktmåling ved hulltaking viser at treverket er noe fuktig og at enkelte råtesopper vil kunne vokse.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Fuktverdier i treverk i vegg under bakkenivå ble registrert til 18 %. Dette betyr at vegger under bakkenivå bør konstant overvåkes. 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.



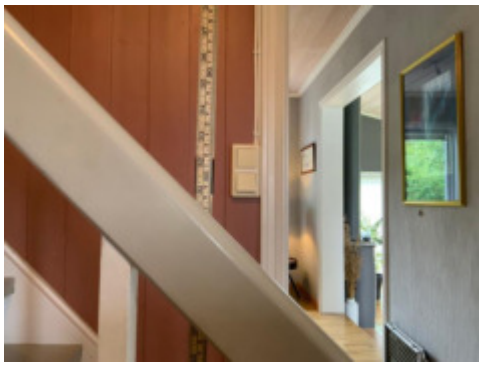
Fuktundersøkelse i vegg under bakkenivå

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Rekkverk har en høyde på 76-77 cm.

## TG 3 Kjellertrapp

Boligen har malt tretrapp til kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket, samtidig vil det være naturlig å lage mindre åpninger i opptrinn samt montering av håndløper.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Kjellertrapp

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

# VÅTROM

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Baderom i 1. etasje fra 2006 og teknisk forskrift fra 1997 - 2010 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv, flis og panel på vegger. Baderom inneholder dusjnisje, klosett og servant i innredning.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

## 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser og panel på vegg, panel på innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fuger.

Det er registret mindre sprekker i fuger enkelte steder.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Riss/sprekker i fuger er langt fra våtsone men forholdene bør allikevel holdes under oppsyn.



Riss/småsprekker i fuger



Riss/småsprekker i fuger

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

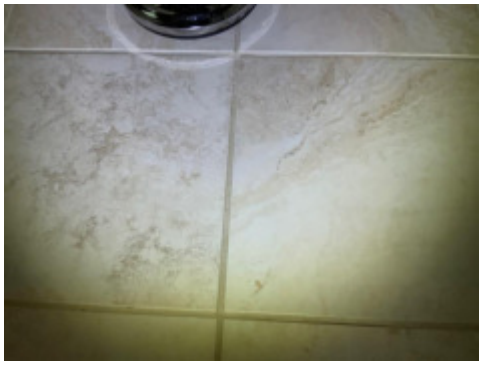
Flislagt gulv og elektriske varmekabler, det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist, gjeldende forskriftskrav er 25 mm og dette er derfor ett avvik.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registret sprekker i fuger som går tvers over baderommet. Flisearbeid er antatt utført ved egeninnsats og bærer preg av det med ujevne fuger og fliser.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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 fuger tvers over rommet

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran 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.



Hjelpesluk



Sluk i dusjnisje

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

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

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.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og til luft under dør.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2006 med fronter i malt profilert utførelse. Rustfri kum. Benkeplater av kvarts kompositt benkeplate. Integrerte hvitevarer med kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, kaffemaskin, stekeovn og induksjonstopp.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Generell alders slitasje på avtrekksvifte.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men utskifting av avtrekksvifte nærmer seg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

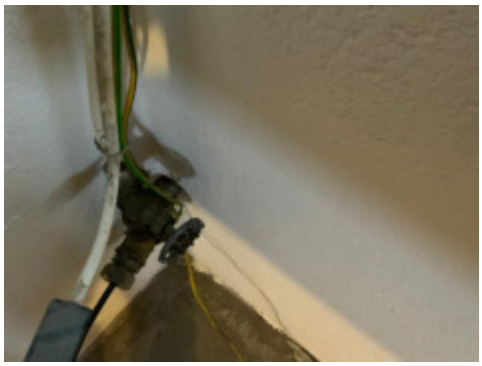
#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med stoppekran i kjeller.

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

Innvendig stoppekran er ikke aktivt prøvd da det erfaringsmessig kan oppstå lekkasjer i koblinger eller pakninger som sjelden eller aldri brukes.

**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, kobberrør

#### TG 1 Vannledninger nye

Innvendige vannledninger av plast (rør i rør) med fordeler i kjeller, røropplegg fra boligen ble tilbygd.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



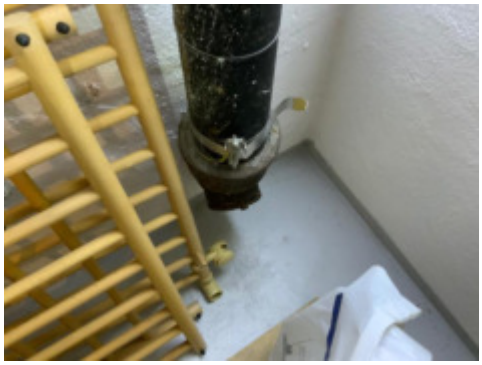
Rør i rør opplegg

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår og plast fra boligen ble tilbygd.

**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.



Avløp av støpejern



Avløp av støpejern

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 2 Varmtvannstank

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

**Årstall:** 1983 **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.

Varmtvannstank er over 20 år gammel og må påregnes byttet på kort sikt, det vil da bli naturlig med fast el-tilkobling og montering av lekkasje varsler samtidig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 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 ved kjellertrapp. 50 Amp. hovedsikringer, 17 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter.

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.
   **1958 Oppgradering av anlegget i 2006 når boligen ble tilbygd.**
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 Samsvarserklæring for arbeid utført i perioden fra 2017 til 2020 er i boligmappa og fremvist for takstmann, omfatter i hovedsak arbeid på garasje samt mindre arbeid på boligen. Samsvarserklæring for anlegg fra boligen ble ombygget i 2006 foreligger ikke.**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**
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?

# Tilstandsrapport

**Ja El-kontroll utført i 18.09.2006 men det fremkommer ikke resultat av kontrollen.**

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 Da det ikke foreligger noen opplysninger om anleggets tilstand eller foreligger samsvarserklæring fra ombygingsår, 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 iflg selger.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Boligen er ut i fra byggeår drenert med drensrør av tegl, grunnmur tettet utvendig med asfaltløsning.

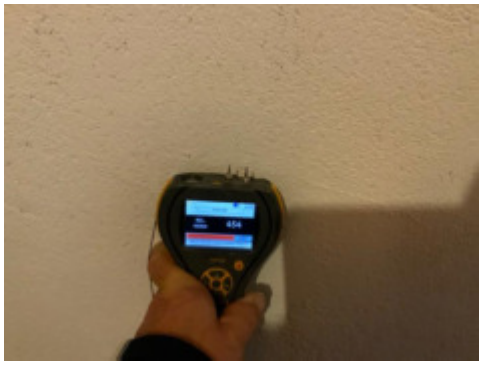
**Vurdering av avvik:**
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

# Tilstandsrapport


Saltutslag i kjeller


Sprekker i innvendig murpuss


Fuktundersøkelse i vaskekjeller


Sprekker i innvendig murpuss

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongblokker hoveddel, tilbygg fundamentert med pilarer på leire/løsmasser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Sprekkdannelsene er likevel ikke spesielt store og de bør sees på i sammenheng med alderen på huset.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Sprekker i grunnmur er for det meste av eldre dato. Skadene bør tettes, videre bør de overvåkes med tanke på eventuell utvidelse. Tiltak kan ikke utelukkes.


Sprekker i utvendig mur


Horisontale sprekker i kjellermur

## TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er beliggende i lett skrånende terreng med høyere terreng mot syd, gruset innkjørsel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Da boligen har høyere terreng på den ene siden med fare for vann inn mot bygningen, stiller det samtidig høyere krav til drenering.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det kreves ikke noen umiddelbare tiltak men forholdene bør jevnlig overvåkes pga. høyt terreng og bør sees i sammenheng med drenering. Tiltak kan ikke utelukkes.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

## TG 2 Oljetank

Det er nedgravd oljetank av ukjent type.

**Vurdering av avvik:**
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

**Konsekvens/tiltak**
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TG 2 Garasje

Frittliggende dobbel garasje med innredet loft. Bygningen er opplyst fundamentert med støpt ringmur og gulv på løsmasser. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Saltak tekket med taksteinsplater av stål. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stålplater. Bygningen har to leddheisporter i stål utførelse med automat åpner. Isolerte vegger og tak på loft iflg. eier.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Rekkverk rundt repos og i trapp til loft er for lavt ihht. gjeldende forskriftskrav. Det er ikke krav til fall på garasjegulv ihht. gjeldende forskrifter, det er litt fall på gulvet mot port men meget grov overflate som gjøre at ved snøsmelting fra bil kan det bli liggende noe vann på gulvet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Bruk av garasje fungerer med følgende avvik. Oppgradering/utbedringer av nevnte forhold må påregnes på sikt. Det settes ikke noe prisestimat på oppgradering da det vil alltid være individuelle ønsker og behov for oppgradering av sidebygg slik som garasje.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2017

**Kommentar**
Iflg. eier

**Standard**

**Vedlikehold**

## Sommerstue



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**

**Standard**
Det er kun utført arealmåling av sommerstue, tilstand på bygningsmassen er ikke vurdert.

**Vedlikehold**

# 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

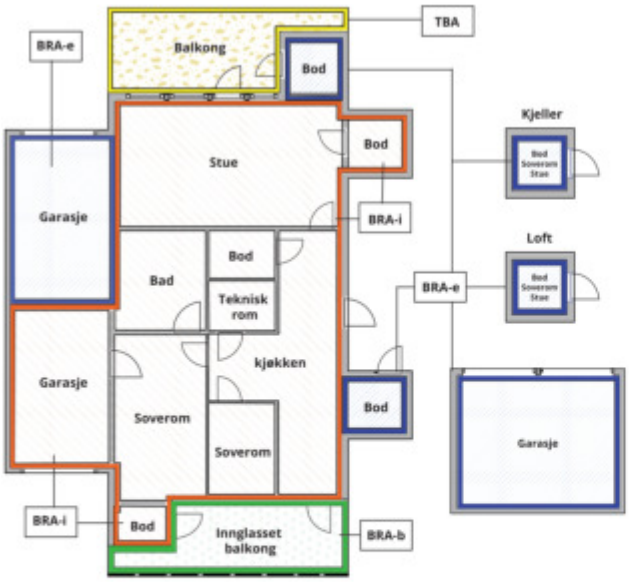
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Kjeller | 49 | | | 49 | |
| 1. Etasje | 130 | | | 130 | 57 |
| 2. Etasje | 38 | | | 38 | |
| **SUM** | **217** | | | | **57** |
| **SUM BRA** | **217** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Kjeller | Trapperom , Bod , Vaskekjeller, Kjellerstue | | |
| 1. Etasje | Vindfang , Soverom , Kontor , Hall m/trapp , Bad , Kjøkken m/spiseplass, Stue | | |
| 2. Etasje | Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kontor | | |

**Kommentar**

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Tegninger datert 14.12.2005 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:* Oppholdsrom i kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav om rømningsvei og lysforhold og er ikke godkjent for varig opphold.

## Garasje

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 37 | | 37 | |
| Loft | | 17 | | 17 | |
| **SUM** | | **54** | | | |
| **SUM BRA** | **54** | | | | |

Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Garasje | |
| Loft | | Innredet loftsrom | |

**Kommentar**

## Sommerstue

Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 13 | | 13 | |
| **SUM** | | **13** | | | |
| **SUM BRA** | **13** | | | | |

Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Sommerstue | |

## 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** | 168 | 49 |
| **Garasje** | 0 | 0 |
| **Sommerstue** | 0 | 0 |

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 17.9.2024 | Gunnar Sverrisson | Takstingeniør |
| | Torill Anita Wullum | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3911 FÆRDER | 209 | 119 | | 0 | 1699.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Hellveien 6

**Hjemmelshaver**
Lie Runar, Wullum Torill Anita

**Felles formue**
Kr.

**Felles gjeld:**
Kr.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 4 300 000 | 2014 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 12.09.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 14.12.2005 | | Gjennomgått | | Nei |
| Vestfold Interkommunale Brannvesen | 22.11.2017 | | Gjennomgått | | Nei |

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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/LX1263

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSS KJEMA

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

**Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven**

| | |
|---|---|
| **Oppdragsnummer** | 13240215 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse** | Hellveien 6 | | |
| **Postnummer** | 3145 | **Poststed** | TJØME |

**Er det dødsbo?** ☐ Ja ☒ Nei

**Salg ved fullmakt?** ☐ Ja ☒ Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?** ☒ Ja ☐ Nei

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Når kjøpte du boligen?** | 2014 | **Hvor lenge har du bodd i boligen?** | 9år10mnd |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?** | Gjensidige Forsikring | **Polise/avtalenr.** | |
| **Selger1fornavn** | Runar | **Selger1etternavn** | Lie |
| **Selger2fornavn** | Torill Anita | **Selger2etternavn** | Wullum |

## 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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Tilbakeslag av grovvann i vaskekjeller 2015 i forbindelse med langvarig styrtregn

**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

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

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

**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

Kommentar

**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

Kommentar

**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 Dobbeltgarasje med strøm

**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

Kommentar

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Nei ☒ Ja

**16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar Jeg kjenner ikke til om slikt er gjort tidligere. Men jeg vet at tanken er tømt og fylt med grus.

**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

**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

Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ 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

**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

**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.

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.

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

Wullum, Torill Anita

---

*Signert av*

Lie, Runar

---

*Signert av*

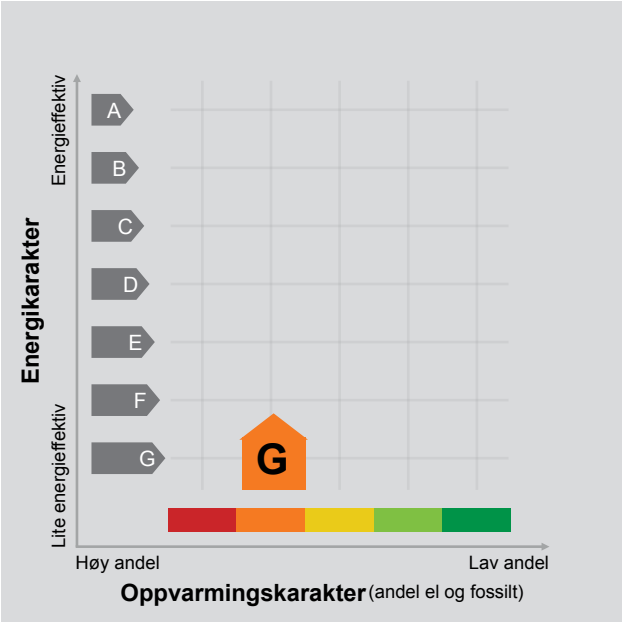
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
**SIGNICAT**
12.09.2024

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Hellveien 6 |
| Postnummer | 3145 |
| Sted | TJØME |
| Kommunenavn | Færder |
| Gårdsnummer | 209 |
| Bruksnummer | 119 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 163944510 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-24074 |
| Dato | 12.09.2024 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- Isolere varmtvannsrør**
**- Termografering og tetthetsprøving**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1957 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 170 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 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.energimerking.no.*

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 2: 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 8: 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 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 10: 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 11: 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 på sanitæranlegg

### Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 21: 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 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: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

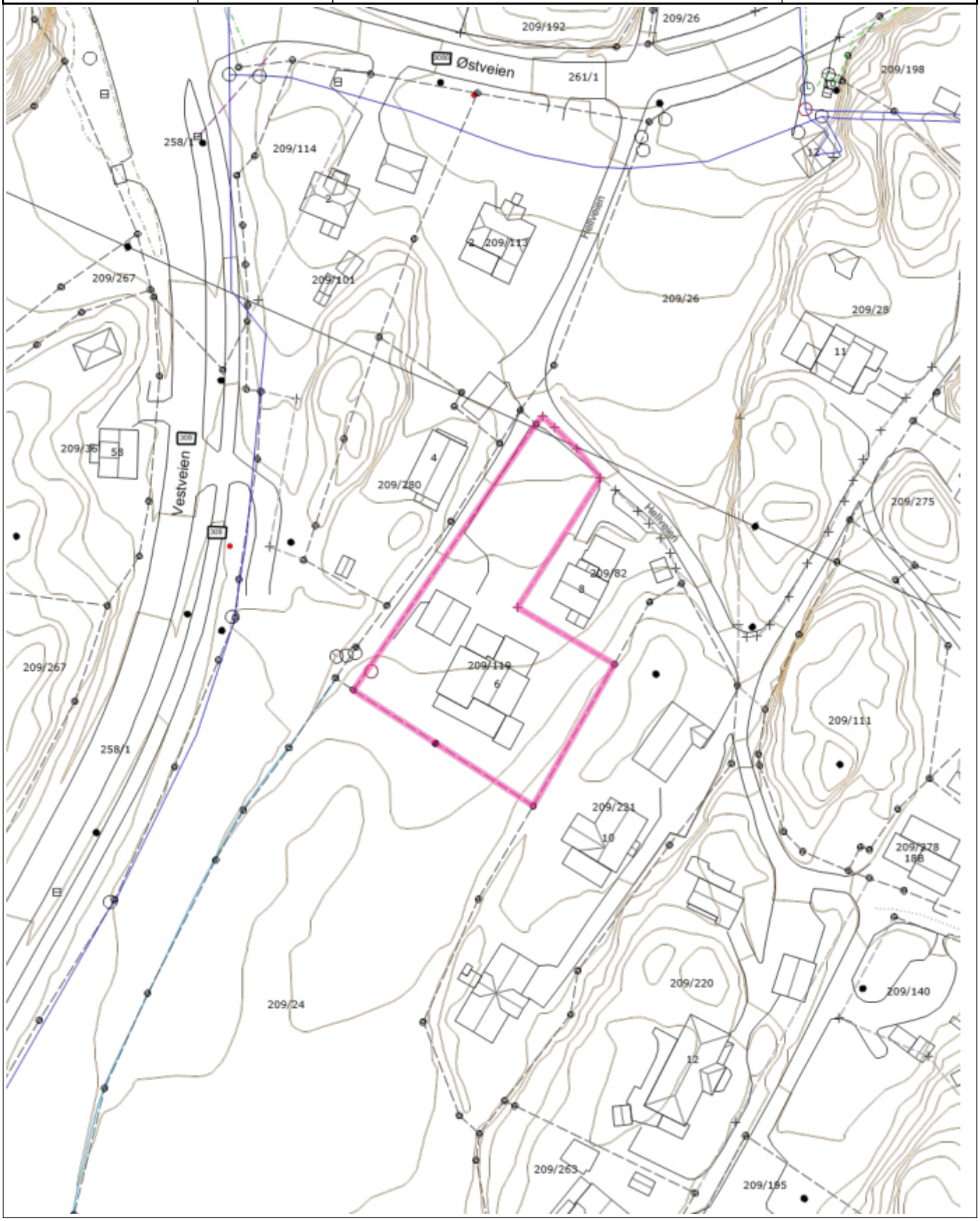
# OVERSIKTSKART

Færder kommune

# Oversiktskart med VA

| Eiendom: | Gnr: 209 | Bnr: 119 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Hellveien 6<br>3145 TJØME | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- Brannventil
- Sluk
- Vannledning - annen eier
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Skap
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Kum - annen eier
- Overvannsledning
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Masteomriss
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Overløp
- Spillvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Trase
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve

# BOLIG - 1957 - TEGNINGER

Herr Thor Torgersen,
Tjøme.



DETALJ BAKVEGG 1:10



MOT NORD



MOT VEST



MOT ØST



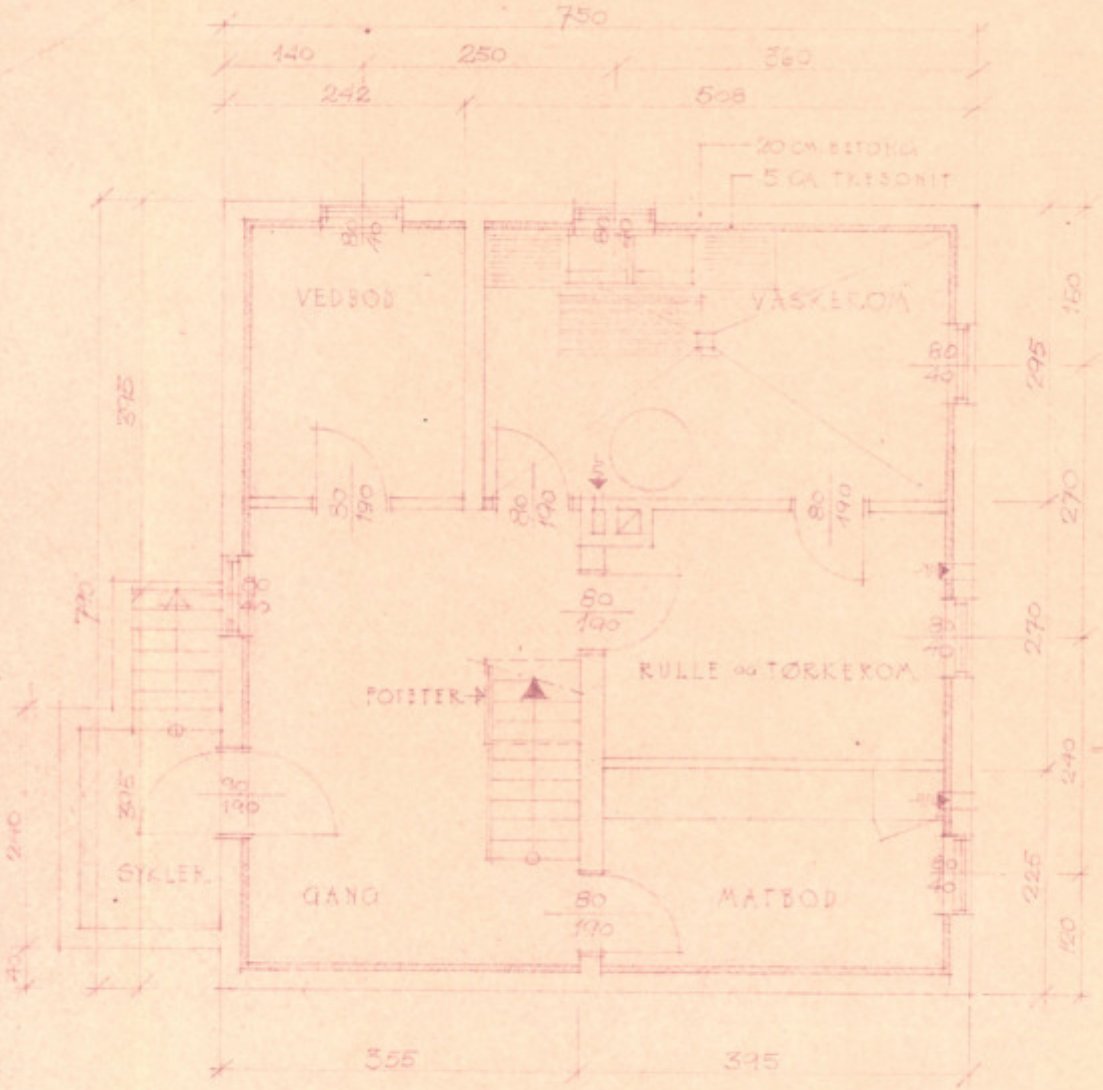
MOT SYD

Godkjent 18/2 1957
Jfr. vedtak av 18/2 1957
TJØME BYGGNINGSRÅD
Ivar Aybæck
formann

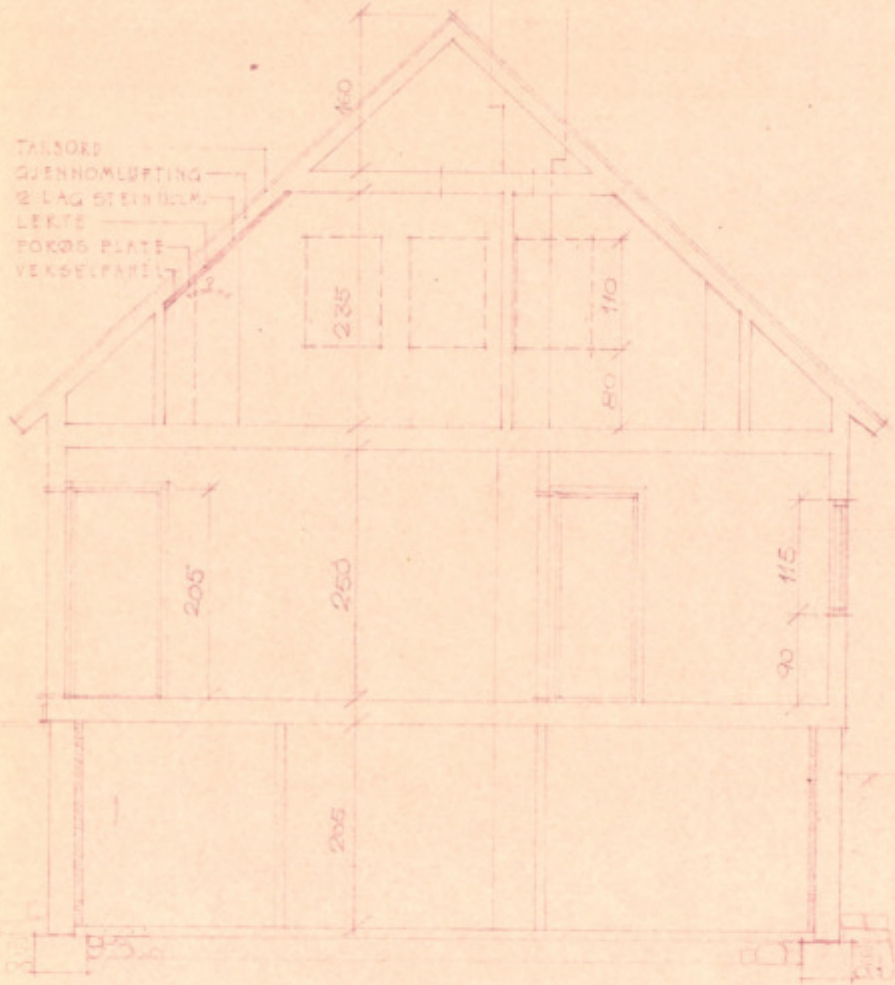
Enebolig, type 59 ÷

GR.FL. 59,26 M² BOLIGFLATE 100 M²

FASADER MÅL 1:100
TØNSBERG 20-5-1960
ARNE OG OLE BJØRNEBYE, ARKT. MNAL.




PLAN AV KJELLER




SNITT

Herr Thor Torgersen,
Tjøme.

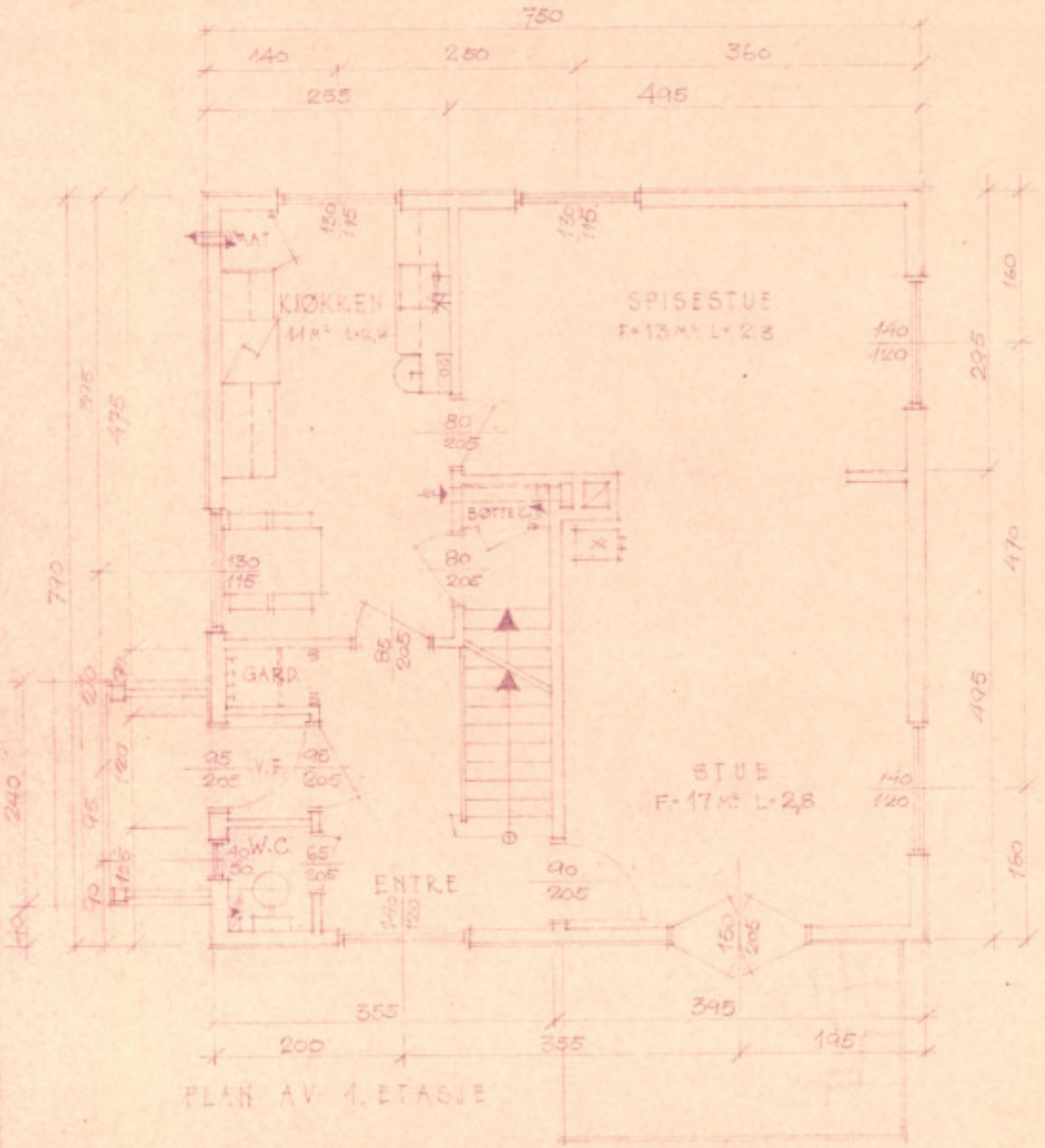
Godkjent 18/2 1957
Jfr. vedtak av 18/2 1957
TJØME BYGGNEMND

Ivar Myhre
formann

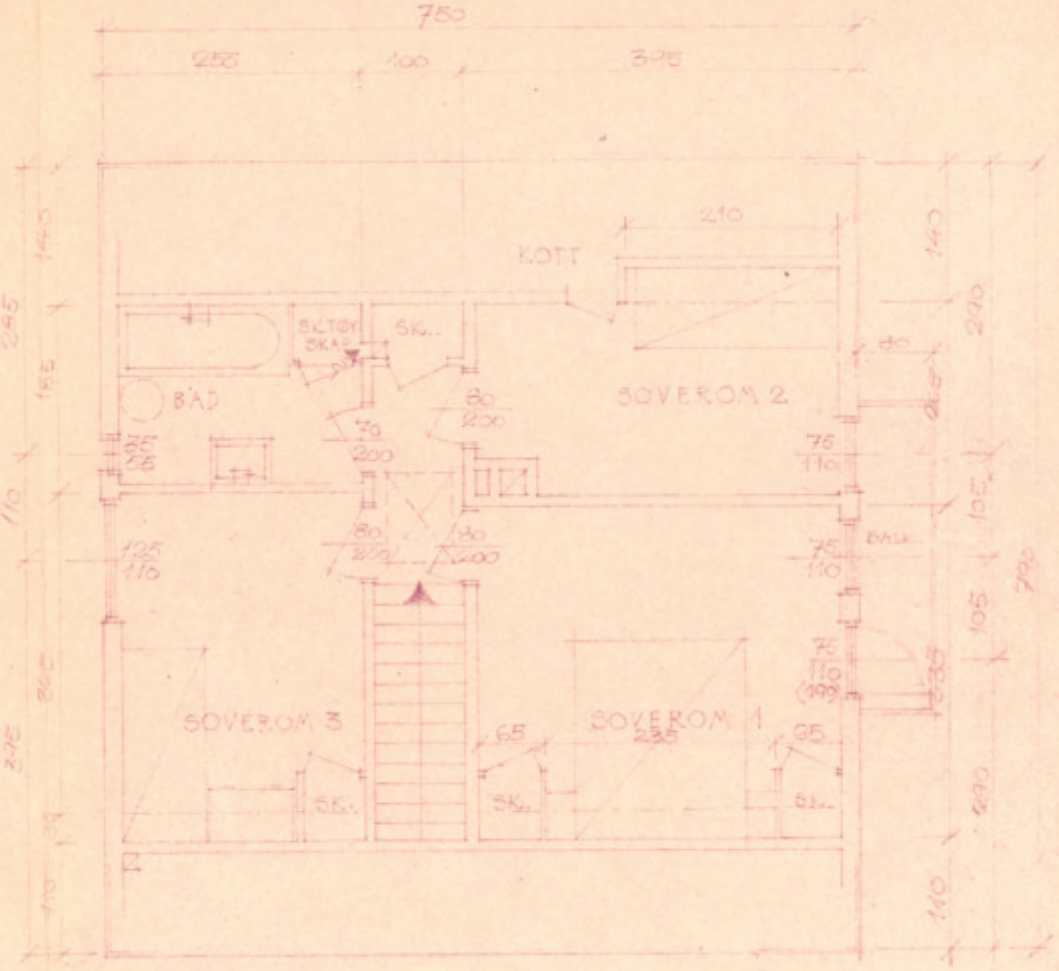
Enebolig t.59 ÷

GRF. 59,25 M² BOLIGFLATE

PLAN + SNITT MÅL 1:50
TØNSBERG 13.5.1960
ARNE og OLE BJØNNESS, ARK. MNAL.




PLAN AV 1. ETASJE




PLAN 2. ETASJE

Hevr Thor Torgersen,
Tjøme.

Godkjent 18/2 1957
Jfr. vedtak av 18/2 1957
TJØME BYGGNINGSRÅD
Ivar Nybaek
formann

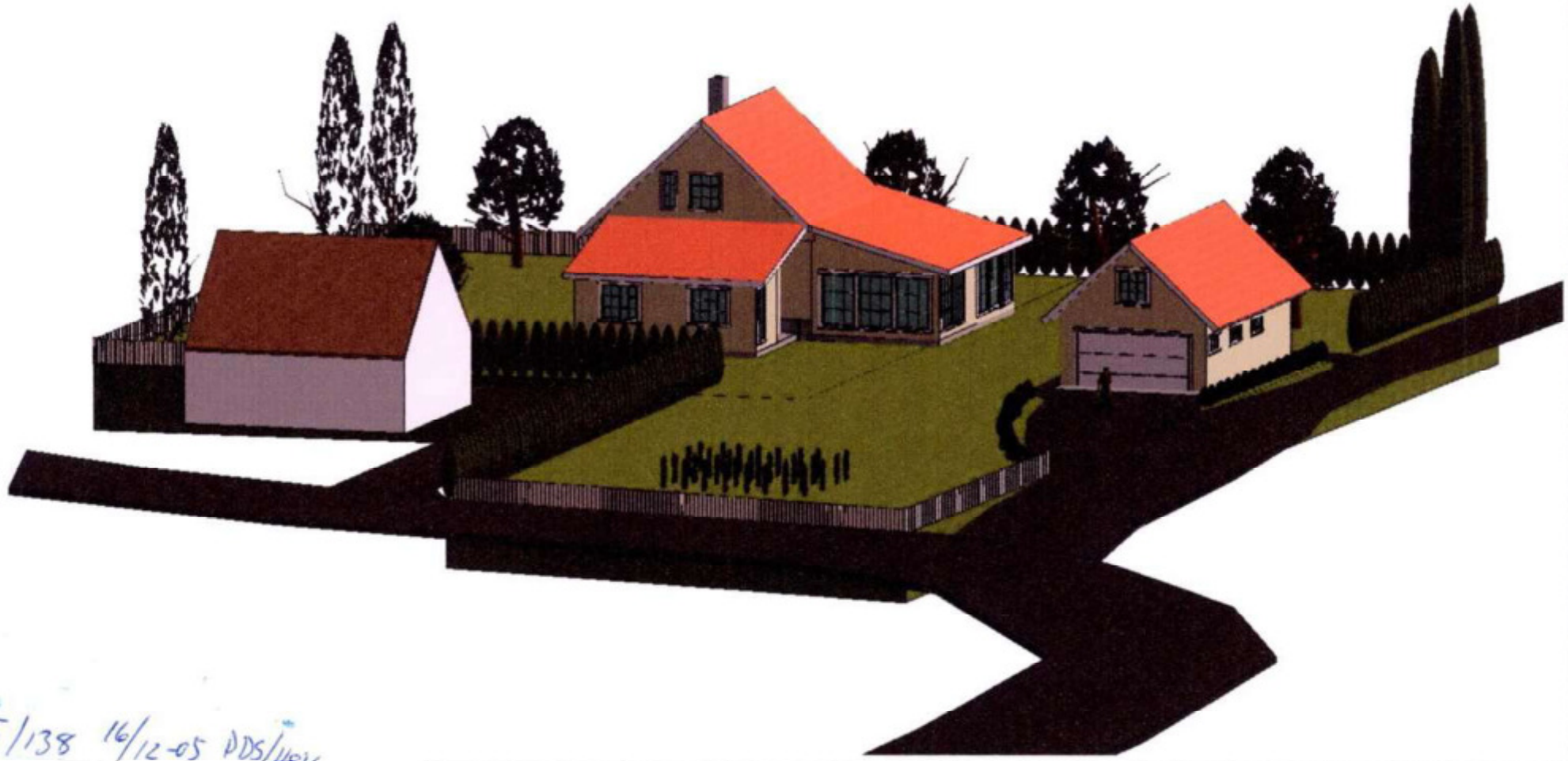
Enebolig, t.59.

GR.FL. 54,25 M² BOLIGFLATE 100,7 M²

PLANER. MÅL 1:50
TØNSBERG 12-5-1956
ARNE og OLE BJØRNES, ARKITEKTER

# TILBYGG - 2005 - TEGNINGER

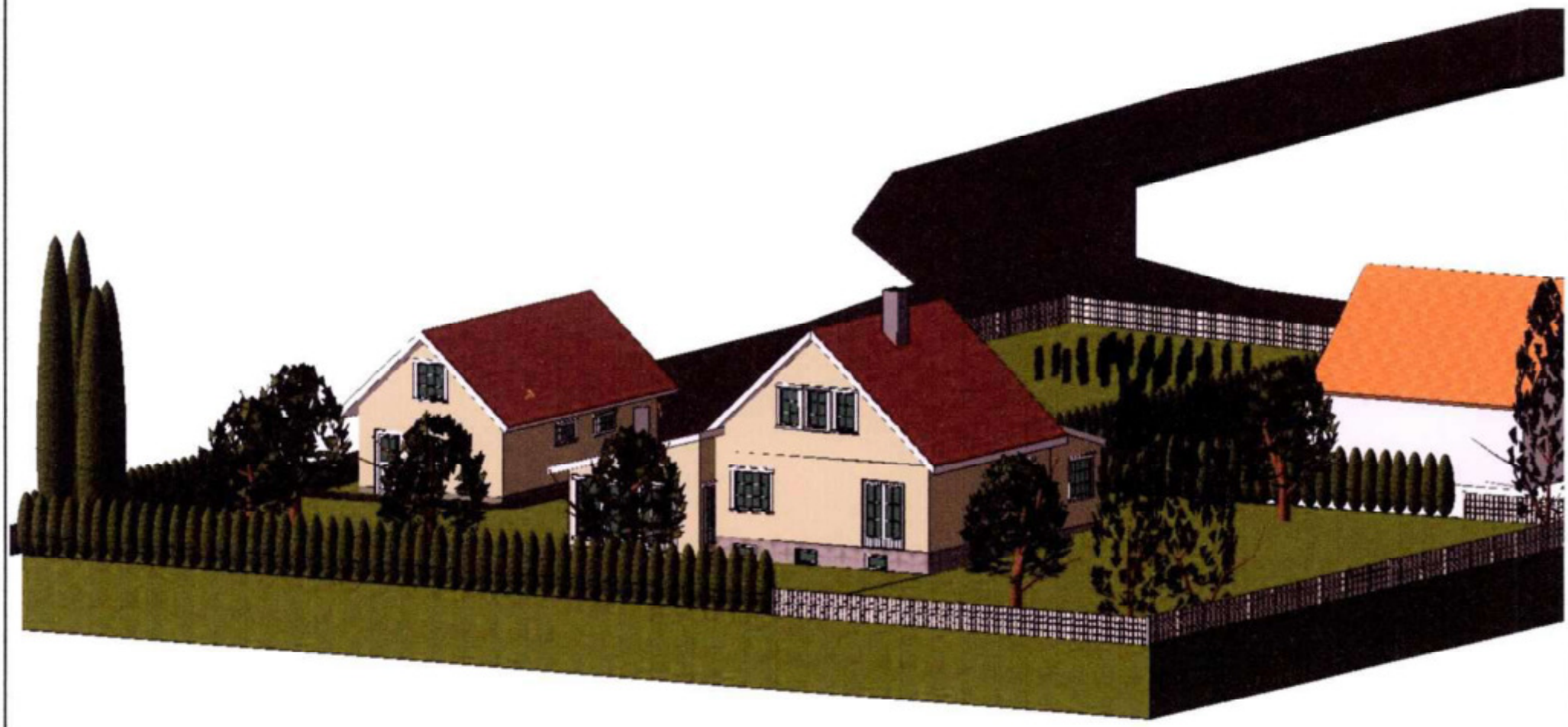
E-1



05/138 16/12-05 DDS/HSV
L42
Gbnr. 9/119
6

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SKJEMA / DETALJ | Tilbygg/garasje<br>Gamleveien 6<br>Gnr/bnr 9/119 | Fasade nor | TEGNET<br>T.Lepsøe | KONTROLL | MÅLESTOKK<br>1:100 | | SKJ. / DET NR. |
| | | TEGNET DATO<br>14.12.05 | PROSJEKTNR.<br>03 | | MÅL<br>mm | | |

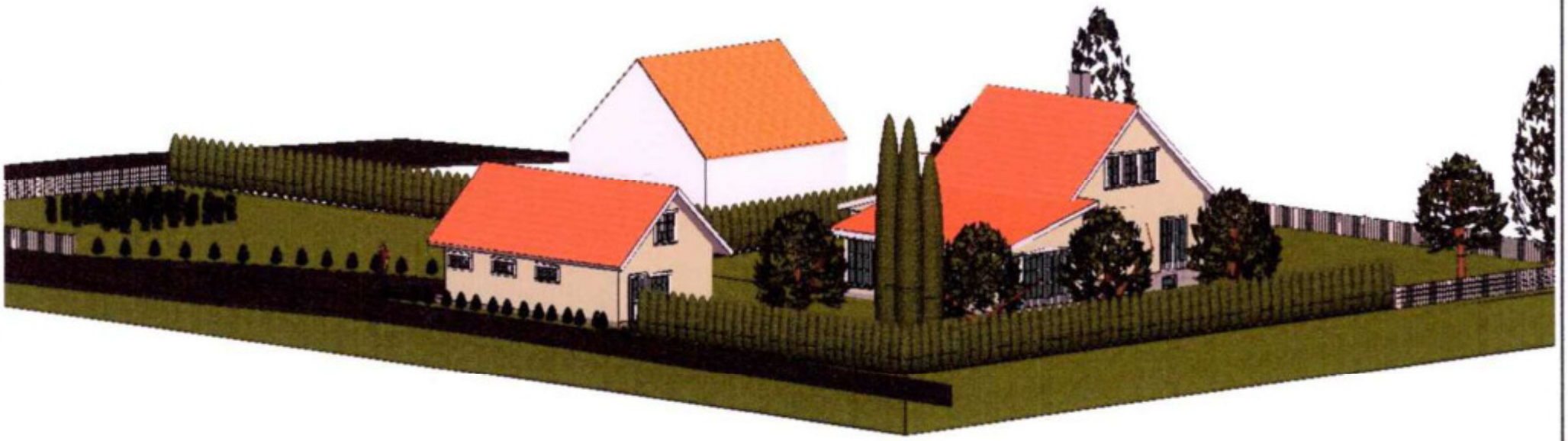
IE - 2



05/138 16/12-05 DDS/HSV
L47
Gbn. 9/119
6

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SKJEMA / DETALJ | Tilbygg/garasje<br>Gamleveien 6<br>Gnr/bnr 9/119 | Fasade sør | TEGNET<br>T.Lepsøe | KONTROLL | MÅLESTOKK<br>1:100 | | SKJ. / DET NR. |
| | | TEGNET DATO<br>14.12.05 | PROSJEKTNR.<br>03 | | MÅL<br>mm | | |

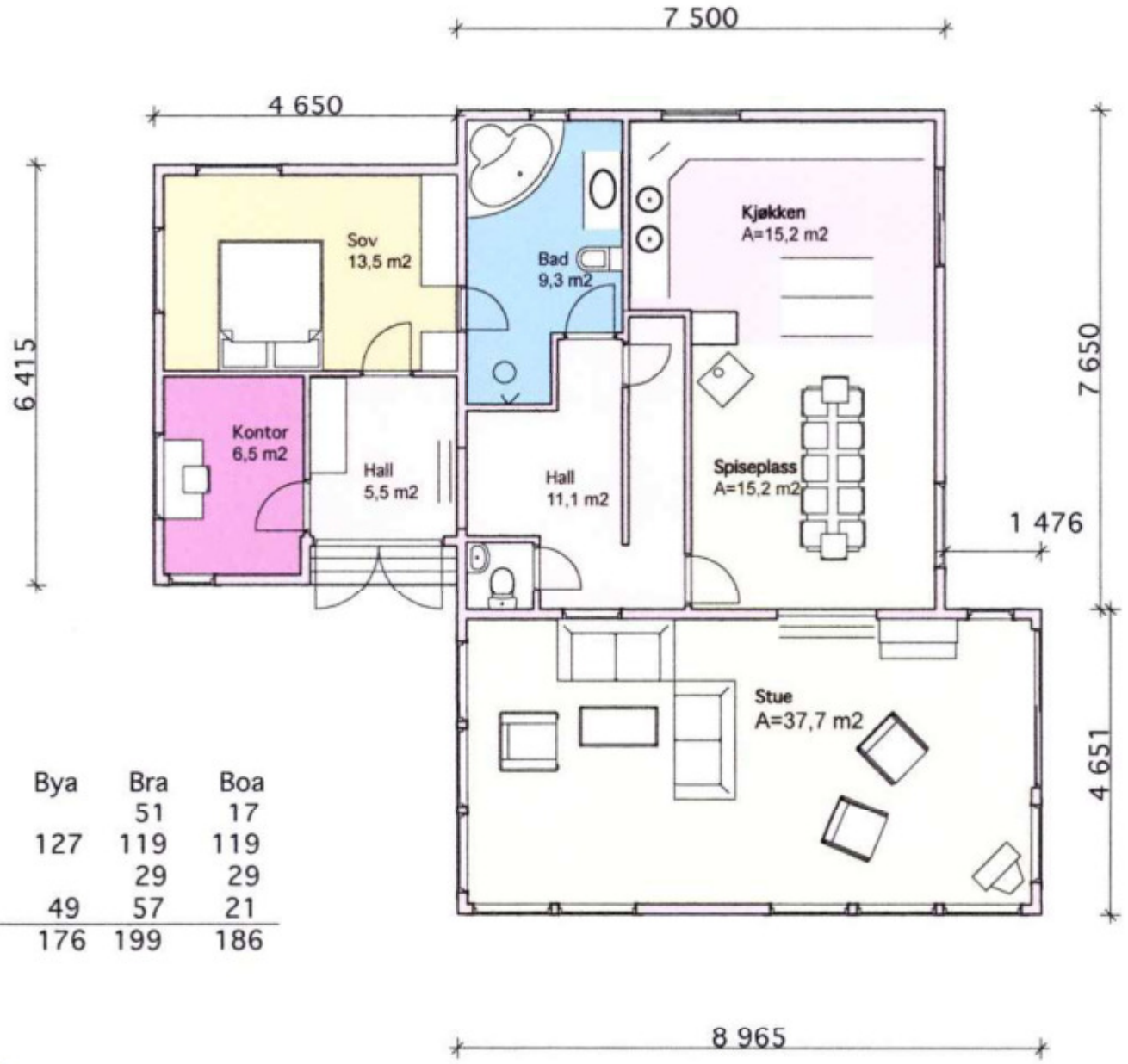
IE - 3



05/138 16/12-05 DDS/HSV
L42
Gbnr. 9/119
6

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SKJEMA / DETALJ: Tilbygg/garasje<br>Gamleveien 6<br>Gnr/bnr 9/119 | Fasade sør/vest | TEGNET: T.Lepsøe | KONTROLL: | MÅLESTOKK: 1:100 | | SKJ. / DET NR. | |
| | TEGNET DATO: 14.12.05 | PROSJEKTNR.: 03 | | MÅL: mm | | | |

E-4

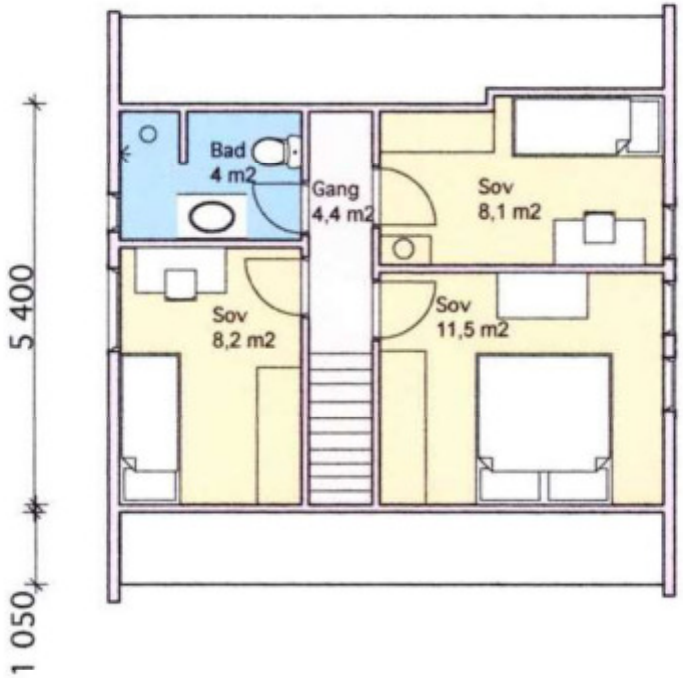



| | Bya | Bra | Boa |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | 51 | 17 |
| 1 etg | 127 | 119 | 119 |
| 2 etg | | 29 | 29 |
| Garasje | 49 | 57 | 21 |
| Sum | 176 | 199 | 186 |

05/138 16/12-05 DDS/HSV
L42
Gbnr. 9/119
6

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SKJEMA / DETALJ: Tilbygg/garasje<br>Gamleveien 6<br>Gnr/bnr 9/119 | Plan 1 etg | TEGNET: T.Lepsøe | KONTROLL: | MÅLESTOKK: 1:100 | | SKJ. / DET NR. |
| | TEGNET DATO: 14.12.05 | PROSJEKTNR.: 03 | | MÅL: mm | | |

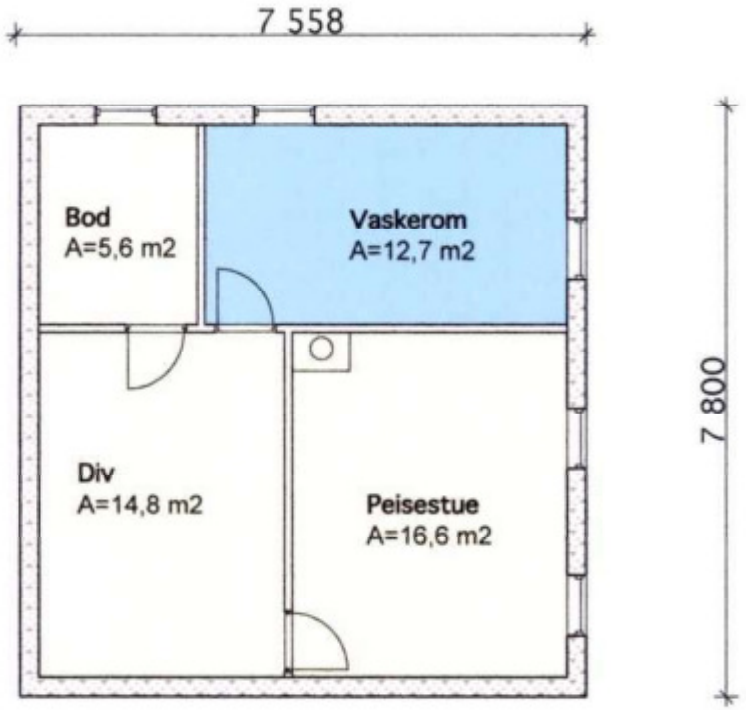
E - 5




05/138 16/12-05 DDS/HSV
L42
Gbnr. 9/119
6

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SKJEMA / DETALJ | Tilbygg/garasje<br>Gamleveien 6<br>Gnr/bnr 9/119 | Plan 2 etg | TEGNET<br>T.Lepsøe | KONTROLL | MÅLESTOKK<br>1:100 | | SKJ. / DET NR. |
| | | TEGNET DATO<br>14.12.05 | PROSJEKTNR.<br>03 | | MÅL<br>mm | | |

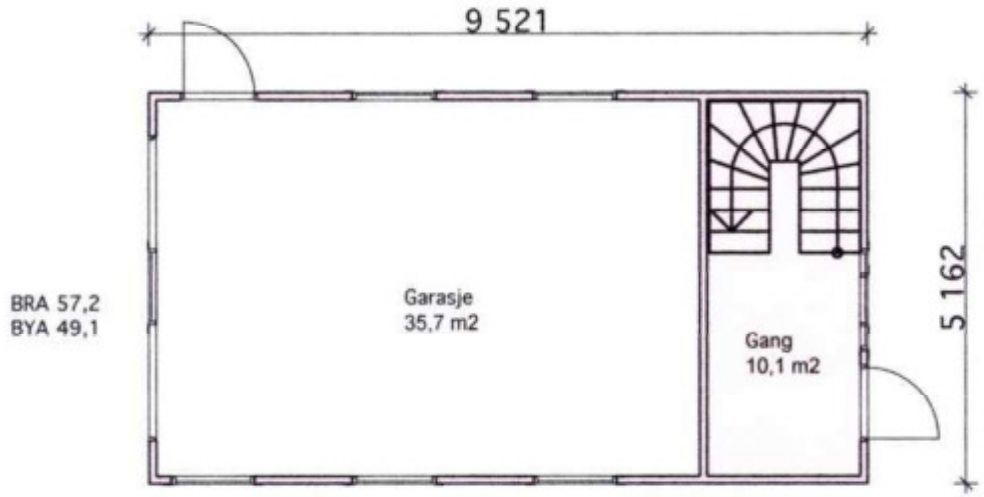
12 -6




05/138 16/12-05 DDS/HSV
L42
Gbnr. 9/119
6

| SKJEMA / DETALJ | Tilbygg/garasje<br>Gamleveien 6<br>Gnr/bnr 9/119 | Plan kjeller | TEGNET T.Lepsøe | KONTROLL | MÅLESTOKK 1:100 | | SKJ. / DET NR. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | TEGNET DATO 14.12.05 | PROSJEKTNR. 03 | | MÅL mm | | |

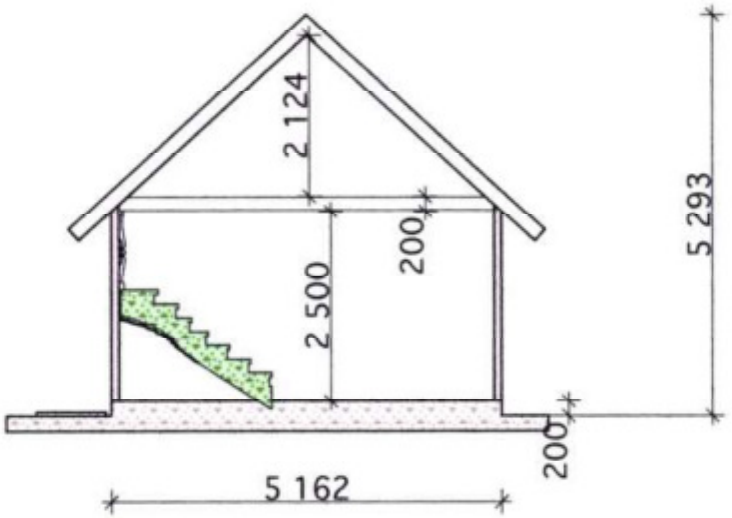
12 - 7




05/138 16/12-05 DDS/HSV
242
Gbnr. 9/119
6

| SKJEMA / DETALJ | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tilbygg/garasje<br>Gamleveien 6<br>Gnr/bnr 9/119 | Plan garasje | TEGNET<br>T.Lepsøe | KONTROLL | MÅLESTOKK<br>1:100 | | SKJ. / DET NR. |
| | TEGNET DATO<br>14.12.05 | PROSJEKTNR.<br>03 | | MÅL<br>mm | | |

E-8




05/138 16/1205 DDS/HSV
L42
Gbnr. 9/119
6

| SKJEMA / DETALJ | | | | | | | SKJ. / DET NR. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tilbygg/garasje<br>Gamleveien 6<br>Gnr/bnr 9/119 | Snitt garasje | TEGNET<br>T.Lepsøe | KONTROLL | MÅLESTOKK<br>1:100 | | | |
| | TEGNET DATO<br>14.12.05 | PROSJEKTNR.<br>03 | | MÅL<br>mm | | | |

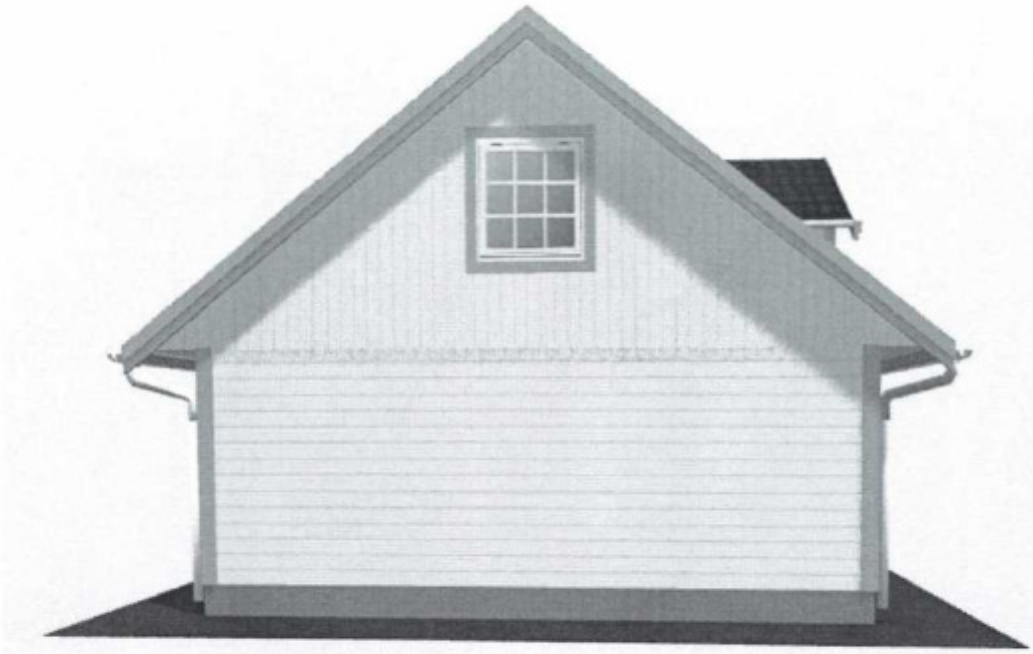
# GARASJE - TEGNINGER

Vedlegg 6



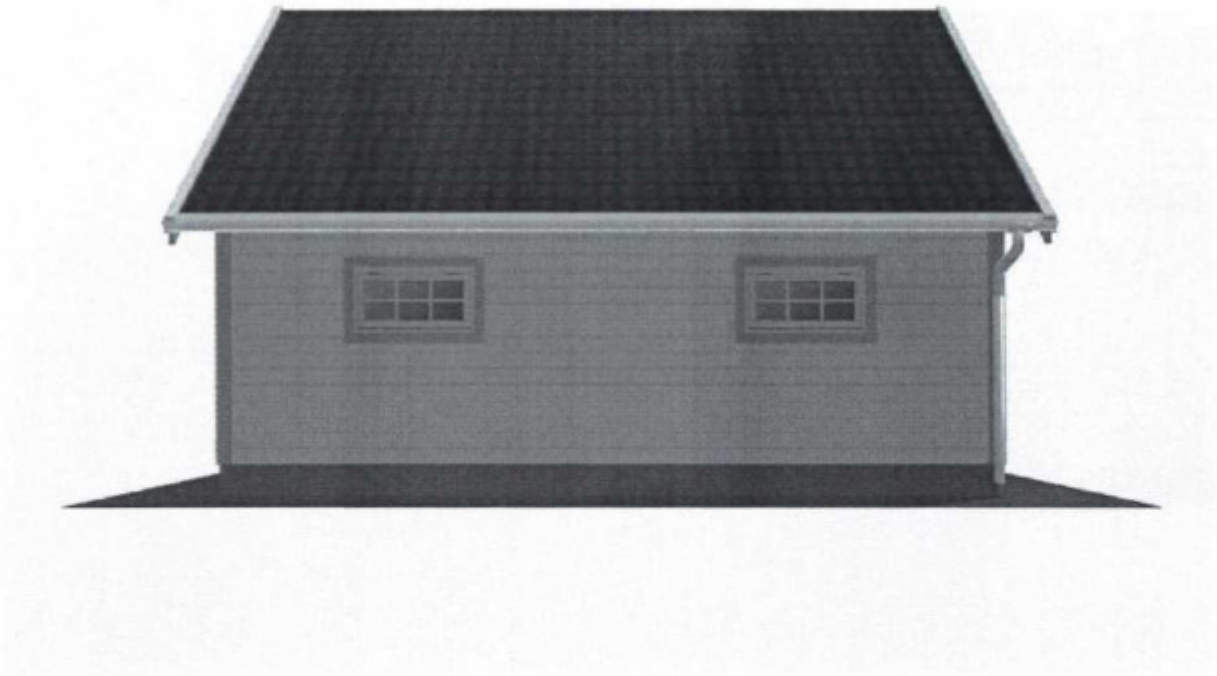
Gnr. 9 Bnr. 119
Gamleveien 6, 3145 Tjøme
Fasade nord

Vedlegg 8



Gnr. 9 Bnr. 119
Gamleveien 6, 3145 Tjøme
Fasade syd

Vedlegg 5



Gnr. 9 Bnr. 119

Gamleveien 6, 3145 Tjøme

Fasade vest

vedlegg 7



Gnr. 9 Bnr. 119
Gamleveien 6, 3145 Tjøme

Fasade Øst

# SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-24-0215 (Siri Graf Stenberg)
Vår referanse: 3583279/24910522
Bestilling: C3 2024-09-13 (6) 125

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: |
|---|---|---|---|
| 823 | 91 | 19.2.1973 | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3911 FÆRDER | 209 | 119 | 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. 1973/823/91
Uthentet 2024-09-13 10:28


Utgl. kr. 5.- 19/2-73/ Dagbok nr. 823
Tønsberg sorenskriverembete 19 FEB. 1973
Side 1.

OVERENSKOMST

Mellom undertegnede grunneier og Tjøme kommune (T.K.) er det inngått nedenstående avtale vedr. anlegg og vedlikehold av vann og kloakkledning fra Vindåsen til Tjøme kirke.

1. T.K. gis rett til å anlegge og vedlikeholde en 8 " hovedvannledning, 8 " kloakk og _____ overvannsledning over eiendommen Sjøgløtt gr.nr. 9 br.nr. 119

2. Under anleggsperioden kan det nyttes en arbeidsbredde på inntil 10 m.

3. Der overvannsgrøfter krysses eller det graves langs groften slik at denne skades skal denne repareres eller legges i rør i det odelagte partiet.

4. Der drensgrøfter krysses skal disse repareres. Som underlag for de nye drensrør skal benyttes 2 stk 1"x5" bord som er spikret sammen slik at de danner en vinkel. Skjøt mellom de nye og gamle drensrør legges godt inne i fast bakke.

5. Under graving over dyrket mark skal fortrinnsvis matjord legges for seg slik at den kan nyttes som et topplag.

6. Ved gjennfylling skal større stener fjernes og området jevnes ut.
Over dyrket mark skal det harves etter at grøftene er fyllt.

7. Steiner som kommer opp i løpet av to år skal fjernes. av T.K. eller det treffes avtale med grunneieren om dette.

8. I tillegg til det ovenstående skal T.K. betale for alle ulemper i anleggsperioden, avlingstap o.s.v. et engangsbeløp på kroner 6,- pr.løpende meter - 61 m.
For skade som måtte oppstå på drenering og som påvises innen to år skal erstattes ut over det overnevnte beløp. Erstatningen fastsettes ved overenskomst eller skjøn.

9. I ovennevnte erstatning for eiendommen gr.nr. _____ br.nr. _____ er spesiellt medtatt:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/823/91
Uthentet 2024-09-13 10:28




10. Det er en forutsetning at arbeide over dyrket mark (tilsådd) skal være avsluttet innen 1. mai.
Arbeidet tillates igangsatt så snart årets avling er innhøstet.

11. Er ikke arbeidet avsluttet innen 1. mai betales erstatning for avlingsskade etter minnelig overenskomst eller skjøn.

12. T.K. står ansvarlig overfor grunneieren for almindelig anleggsskade ut over de overnevnte punkt.

13. Den fastsatte erstatning kan, etter grunneierens ønske utbetales straks arbeidet er igangsatt på eiendommen.

14. Denne overenskomst er undertegnet av T.K. under forutsetning av Tjøme formannskaps endelige godkjenning.

15. Denne kontrakt blir å tinglyse på Sjøgløtt
gr.nr. 9 br.nr. 119
Omkostningene ved tinglysning bæres av T.K.

Tjøme den 24/1.1971 Tjøme den 16/12.70

Thor-Ole Torgersen P. O. Width

eier av gr.nr. 9 br.nr. 119

Skjøte kr. 15.- 13/9.1947.

Avskrift dagbok nr. 3225 20 SEP. 1947
Tjeneste sorenskriverembete

# S K J Ö T E.

Undertegnede Nelly og Eivind Trondsen, f. henholdsvis 7/5.18 og 23/3.1909, selger, skjöter og overdrar herved til her Asbjörn Jacobsen f. 9/10.1902, parsellen "Sjöglött", gnr. 9, bnr. 119 av skyld 2 öre i Tjöme, for en kjöpesum av kr. 1.500,-, som er betalt.

Til "Sjöglött" skal höre veirett langs parsellens vestre side og frem til hovedböllets vestre gårdsvei ("gaten").

Tjöme den 13. september 1947.

Nelly Trondsen. E.Trondsen.

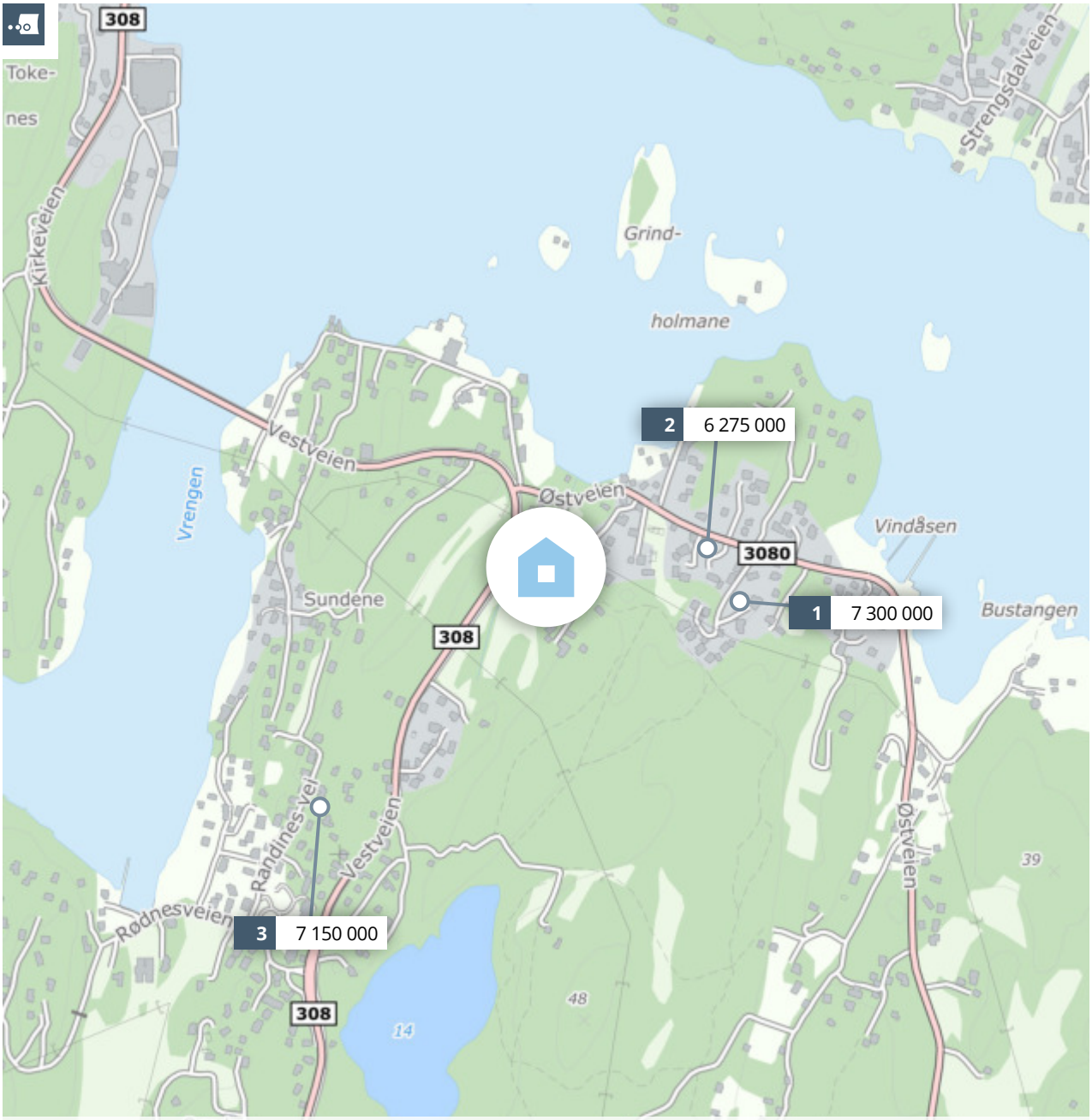
Det attesteres at Nelly og Eivind Trondsen egenhendig i mit påsyn har undertegnet dette skjöte og at de begge er over 21 år.-

Tjöme den 13. september 1947.

J.Johnsen,

lensmann.

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# HELLVEIEN 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 28.02.2025

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

# Hellveien 6, 3145 TJØME

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 209 BNR 119 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3911 FÆRDER GRUNNKRETS SUNDENE

Verdivurdert til

# 6 250 000

| - | 6 250 000 | 28 802 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 217 m² | 67 m² | 0 m² | 57 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 1 699 m² | |
| Byggeår | | | | | 1958 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | - |

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

## Sammenlignbare salg i nærområdet

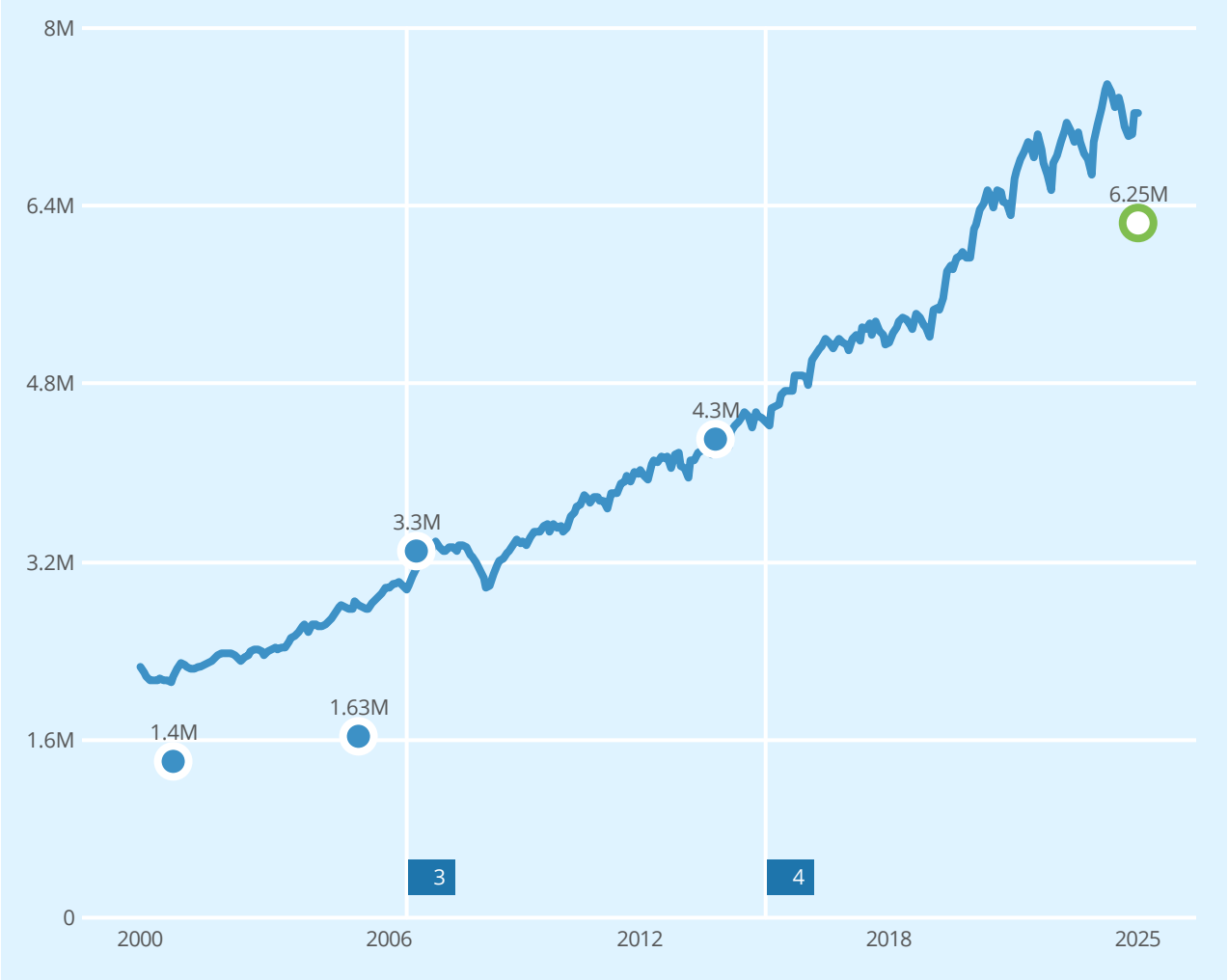
| | EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Grindholmveien 3 | 157 m² | 1971 | 1 933 m² | 3 sov | 24.08.2020 | 7 450 000 | **7 300 000** | 0 | 7 300 000 | **46 497** |
| 2 | Sundarveien 1 | 128 m² | 1928 | 632 m² | 3 sov | 14.04.2023 | 5 790 000 | **6 275 000** | 0 | 6 275 000 | **49 023** |
| 3 | Randines vei 12 | 152 m² | 2007 | 1 095 m² | 4 sov | 27.05.2024 | 6 950 000 | **7 150 000** | 0 | 7 150 000 | **47 039** |

Velkommen til Hellveien 6, en stor og pen enebolig over 2 etasjer, pluss kjeller - utmerket for familien. Her bor man i et landlig og idyllisk område, rett ved sjøen og flotte turmuligheter. Tomten er på over 1,6 mål, med epletrær og stor plen for lek. Flotte uteplasser innbyr til hygge; en veranda, en herlig sommerstue og en stor terrasse mot sør.

Stuen er meget romslig med sjøutsikt, peisovn og store vinduer, mens kjøkkenet har øy, stor spiseplass og integrerte hvitevarer. På badet er det gulvvarme, og boligen har vaskekjeller, to kontorer og fire soverom, hvor hovedsoverommet ligger i tilknytning til badet. Bilen parkeres i eller utenfor en dobbelgarasje med innredet loft.

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
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16.05.2014 | 18.08.2014 | 24.11.2014 | 4 100 000 | 4 300 000 | 0 | 4 300 000 | 5 |
| 24.12.2006 | 06.03.2007 | 08.05.2007 | 3 150 000 | 3 300 000 | - | 3 300 000 | |
| 11.10.2005 | 31.10.2005 | 05.12.2005 | 1 690 000 | 1 630 000 | - | 1 630 000 | |
| 28.02.2001 | 05.03.2001 | 02.05.2001 | 1 080 000 | 1 400 000 | - | 1 400 000 | |

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Eiendommen har ligget ute en stund for 6,6 mill. Pga tregt marked settes prisen ytterligere ned.

# Eneboliger til salgs i 3145 TJØME nå

12
eneboliger til salgs

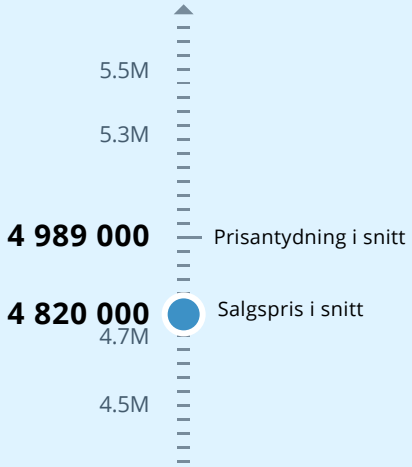



Annonsene har i snitt ligget ute i

144
dager

# Eneboliger solgt i 3145 TJØME siste 3 mnd

12
eneboliger solgt

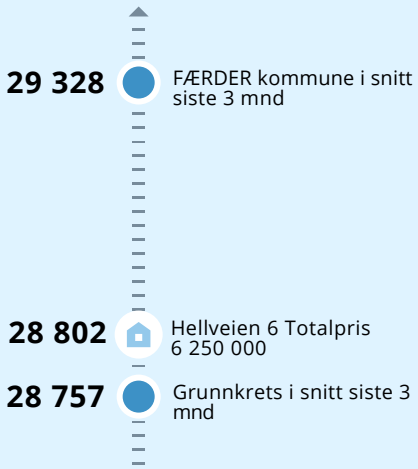



Solgt i snitt i løpet av

146
dager

for 3.4% under prisantydning

# Analyse m²-priser



# 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**:
Hellveien 6
Gnr. 209 Bnr. 119 i Færder kommune

**Oppdragsnummer:**
13-24-0215


**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