PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

TENVIKVEIEN 108

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Energiattest

Oversiktskart med VA

Godkjente tegninger

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Tenvikveien 108 , 3140 NØTTERØY
FÆRDER kommune
gnr. 115, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 13.02.2025 **Rapportdato:** 24.02.2025 **Oppdragsnr.:** 15745-1971 **Referansenummer:** WL1395

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

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

gunnar@taksthus.no

928 98 294

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i 1 og ½ etasje + kjeller oppført i 1900. Boligen er oppført før første byggeforskrift/lover ble vedtatt dvs. Loven om bygningsvesenet av 1924. (frem til 1965) –Denne loven var den første felles bygningsloven for de største byene og tettstedene i Norge. Det er derfor ingen byggeforskrift lagt til grunn i rapporten utover våtrom og det som gjelder HMS. Kjøkkeninnredning byttet i 2019 og enkelte vinduer i 2017, ut over det har boligen for det meste overflater av eldre date. Eiendommen har ett moderniserings behov og det er viktig at bygningsdeler gitt TG: 3 blir prioritert. 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: 1900

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein fra 1990 tallet iflg selger. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater og sink. Yttervegger med bindingsverks konstruksjon og liggende bordkledning fra byggeår. Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel. Delvis åpen og delvis lukket konstruksjon uten inspeksjons mulighet. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, teak hovedytterdør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det hovedsaklig gulv av belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Mursteinspipe med ett røykløp, en vedovn tilkoblet pipe. Sotluke i stue. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører, slette dører i 2. etasje.

VÅTROM Gå til side

Baderom er fra 2008 iflg selger, arbeid med fliser utført ved egeninnsats. Malt vinyl belegg på gulv og fliser på vegger. Baderom inneholder dusjhjørne, klosett og servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2019 med fronter i malt profilert utførelse. Rustfrie kummer. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med kjøleskap/frys, stekeovn og keramisk platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av galvanisert jern og kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i kjeller. Sikringsskap i vindfang. 60 Amp. hovedsikringer, 9 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter. Brann/røykvarslere i hver etasje og brannslokkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Det er neppe lagt noen drenering rundt bygningen. Grunnmur av sparesteinsbetong. Flat tomt med jordmasser, gruset innkjørsel. Utvendige avløpsrør er av ukjent type tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ledningsnett fra bolig til offentlig nett fra slutten av 1990 tallet. Septiktanken er av betong fra byggeår. Septiktank blir brukt som spylepunkt og rør som ble lagt da boligen ble koblet på offentlig vann/kloakk går gjennom der iflg. eier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

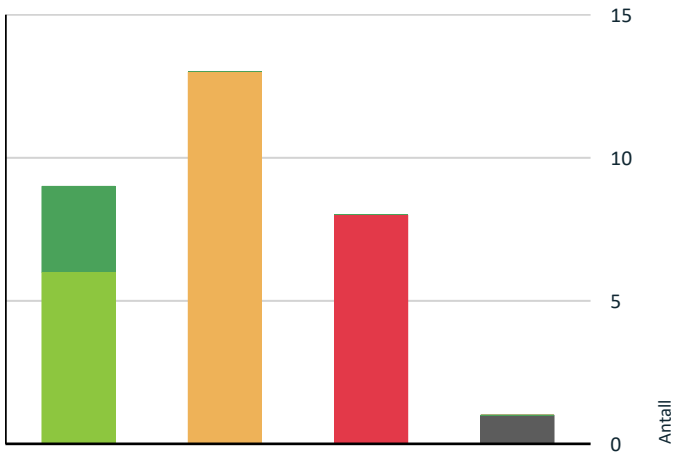
Enebolig

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

Avvik i tegninger gjelder romfordeling underetasje og har ikke noe innvirkning på rømningsveier. Finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

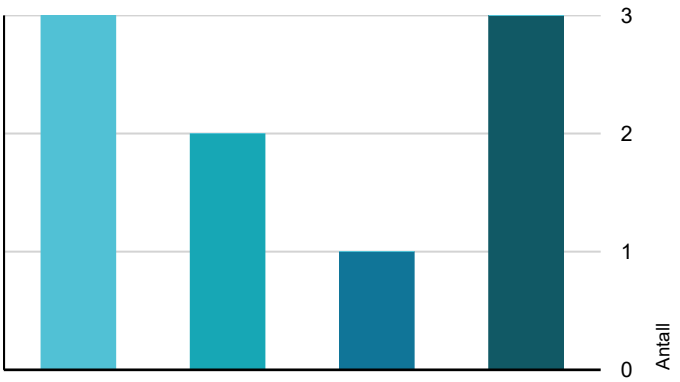
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 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 dokumentasjon som sjelden 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. Bilder som viser feiler eller skader i rapporten er kun eksempelvis og det kan forekomme flere feiler/skader som ikke er dokumentert med bilder.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Utvendig kjellertrapp** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1900

Kommentar
Byggeår iflg. Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra 1990 tallet iflg selger. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

Generelt slitt og mosegrodd taktekking, i tillegg ligger nederste takstein lavere en øvrige lekter enkelte steder som kan tyde på råte i lekter. Råte i takkonstruksjon samt fuktighet på loft tyder på utett taktekking.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut i fra synlig forhold på loft og fra utvendig side konkluderes det med at taktekking inkludert papp, slisser og lekte må påregnes byttet. Råte i skjult konstruksjon utover det som er synlig kan ikke utelukkes

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sig i nederste takstein.



Råte i utvendig takkonstruksjon

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater og sink.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Slitte takrenner med lekkasje og sprukken nedløpsrør, renner ikke ledet vekk fra boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når taktekking byttes vil det være naturlig med bytte av renner og beslag samtidig samt montering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitte takrenner og nedløp

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger med bindingsverks konstruksjon og liggende bordkledning fra byggeår.

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

Deler av den utvendige veggkledningen er oppsprukket og værslitt, videre er det registrert påbegynnende råte enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utskifting av enkelte kledningsbord må påregnes i første omgang, på lengre sikt må det meste av kledning påregnes byttet.

Tilstandsrapport



Slitt kledning



Slitt kledning



Skjevheter i takkonstruksjon



Råte i undertak

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel. Delvis åpen og delvis lukket konstruksjon uten inspeksjons mulighet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er registret påbegynnende råte i undertak samt høye fuktverdier i panel på innredet del. Tydelige skjevheter i konstruksjon sett fra utsiden som ikke er unaturlig pga. dimensjoner på konstruksjon og alder tatt i betrakting.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Omgående utbedringer av undertak må påregnes, råte i skjult konstruksjon kan ikke utelukkes. Kostnadsestimat gjelder utbedring av råteskader i konstruksjon. Det er begrenset med inspeksjonsmulighet pga. lagrede gjenstander på loft. Borebille angrepet synes å være aktivt og bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Høye fuktverdier i undertak



Tegn til borebiller i konstruksjon

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Under min befaring ble det registrert at enkelte av isolerglassene er punktert. Isolerglass fra 1981 er å regne som utgått på dato og kan være flere punktert. Limte hjørnesammenføyninger på enkelte av vinduene sprekker opp som gjør at de subber i karmen. Vinduer litt bløte i vedene nederst.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utskifting av tilnærmet alle vinduene fra 1980 tallet må påregnes på kort sikt.


Punktert glass


Slitt takvindu baderom


Slitte vinduer

TG 1 Vinduer i stue vest og kjøkken

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting av inngangsdør må påregnes på kort sikt.


Utett inngangsdør

TG 2 Utvendig kjellertrapp

Kjellertrapp av betong

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekker i murer rundt kjellertrapp samt råte i kjellerlem.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer av kjellertrapp må påregnes


Råte i kjellerlem

Tilstandsrapport



Sprekker i og rundt kjellertrapp

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det hovedsaklig gulv av belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innvendig har boligen for det meste overflater av eldre dato med unntak av generelt vedlikehold dvs. tapetsering/maling av vegger og tak etter behov.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav eller å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må noe kosmetisk oppgradering av innvendige overflater påregnes.



Sprekkeri plateskjøt på vegg



Mindre skade i belegg

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Mindre skjevheter/retningsavvik på +/-10 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betrakting. Det er i tillegg målt høydeforskjell på ca 20 mm tvers over rommet i kjøkken og ca 20 mm innenfor 2 meter i stue foran peis og mot syd, på det grunnlaget er det satt TG: 3 på etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat gjelder kun ekstrakostnader ved oppretting dersom overflater likevel skal renoveres, det er ikke utført statistisk beregning av etasjeskiller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utgang laser 30 mm, differanse fra utgang til målepunkt ca 20 mm. Område stue foran peis.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

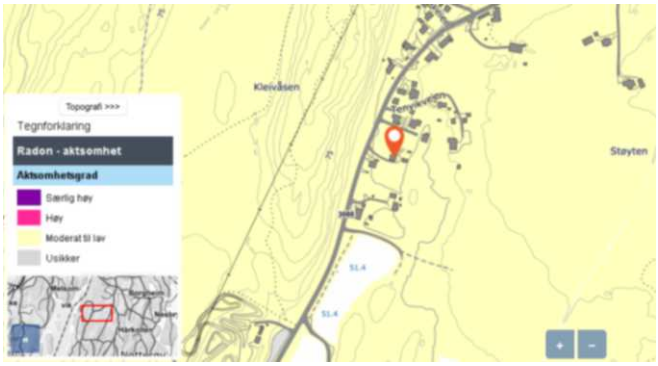
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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.

Tilstandsrapport



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

TG 2 Pipe og ildsted

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

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Mangler plate under sotluke

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i kjeller er av betong, vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt. Kjeller har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, dvs. åpen konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det registrert vann på gulvet i tilnærmet hele kjelleren, viserer det registret soppdannelse på vegger i deler av kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undersøkelse av type sopp må utføres samt tiltak for sanering. Sopp i kjeller kan være skadelig for innemiljø og treverk i boligen. Kostnadsestimat gjelder kun analyse/undersøkelse av sopp og ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Soppdannelse i kjeller



Høye fuktverdier i kjellerhimling

TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke tilkomstmulighet for inspeksjon av stor del av bjelkelaget og dette er svært uheldig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør lages adkomst til krypkjeller for kontroll av tilstand, spesielt tatt i betrakting at det er registrert vann på gulvet i kjeller og det kan derfor være tilsvarende fuktighet i krypkjeller. Bjelkelag av denne typen (lukket konstruksjon) er å betrakte som en risikokonstruksjon og med det menes at det er høy risiko for skader. Kostnadsestimat gjelder etablering av adkomst til blindkjeller og ikke eventuelle tiltak for utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, slette dører i 2. etasje.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom er fra 2008 iflg selger, arbeid med fliser utført ved egeninnsats. Malt vinyl belegg på gulv og fliser på vegger. Baderom inneholder dusjhjørne, klosett og servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

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

Løse fliser på vegger samt slitt belegg. Pga. strengere forskriftskrav må en forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG: 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder/tettesjikt på rommet.

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

Kostnadsestimat er vurdert ut i fra at rommet oppgraderes til tilsvarende dagens standard/overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Baderom av eldre dato



Løse fliser

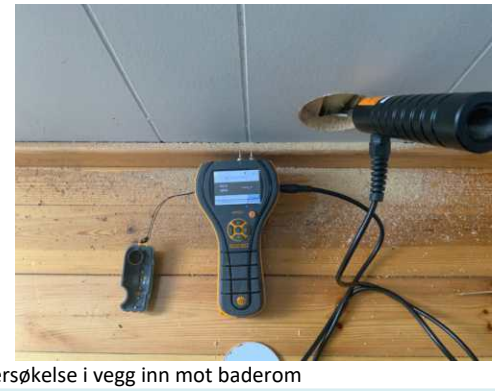


Løse fliser

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2019 med fronter i malt profilert utførelse. Rustfrie kummer. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med kjøleskap/frys, stekeovn og keramisk platetopp.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av galvanisert jern og kobber.

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

Det registret lekkasje/drypp fra jernrør ved stoppekran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Omgående undersøkelse av lekkasje på jernrør i kjeller må påregnes, i forbindelse med oppgradering av våtrom vil det også være naturlig med utskiftning av rør. Kostnadsestimat gjelder undersøkelse av lekkasje på vannrør i kjeller men ikke oppgradering av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stoppekran i kjeller, rustdannelse og lekkasje på rør



Galvaniserte jernrør

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Varmtvannstank er over 20 år gammel og må påregnes byttet på kort sikt som også vil være naturlig vad oppgradering av vann og avløpsrør i forbindelse med oppgradering av baderom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i vindfang. 60 Amp. hovedsikringer, 9 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.
   Ukjent alder på opprinnelig el-anlegg

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er utført arbeid på elektrisk anlegg etter 1999 men det foreligger ikke samsvarserklæring.

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?
Ja Iflg. selger ble det utført el-kontroll 09.03.2017 og innmat i sikringsskap byttet ifbm. med den kontrollen.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

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?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Anlegget ble kontrollert av Lede AS i 2017 og på det grunnlaget anser undertegnede ikke behov for utvidet el-kontroll. Det gjøres oppmerksom på at pga. alder på anlegget må det påregnes oppgradering på sikt.



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 ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er neppe lagt noen drenering rundt bygningen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ut i fra synlig forhold med vann på gulv samt høye fuktverdier i kjeller tyder alt på at drenering ikke fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Omgående oppgradering av drenering må påregnes for å stoppe vanninnsig i kjeller. Konsekvensene av dårlig/manglende drenering kan gi råteskader i treverk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vann på gulv i kjeller



Vann på gulv i kjeller



Innvendig drenering

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av sparesteinsbetong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Diverse riss og småsprekker samt avskalling murpuss i grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



Avskalling murpuss



Avskalling murpuss

TG 0 Terrengforhold

Flat tomt med jordmasser, gruset innkjørsel.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ledningsnett fra bolig til offentlig nett fra slutten av 1990 tallet. Alle opplysninger om skjult ledningsnett er iflg. eier.

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 1 Septiktank

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Septiktanken er av betong fra byggeår. Septiktank blir brukt som spylepunkt og rør som ble lagt da boligen ble koblet på offentlig vann/kloakk går gjennom der iflg. eier.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

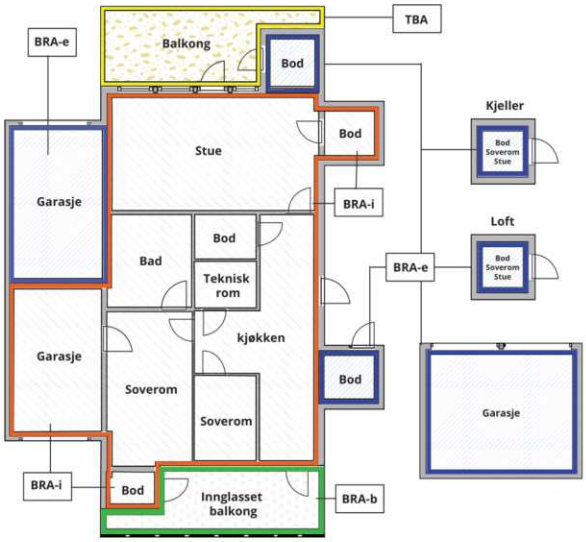
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller						20	20
1. etasje	53			53			53
2. etasje	50			50		6	56
SUM	**103**					**26**	**129**
SUM BRA	**103**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Råkjeller	
1. etasje	Vindfang, Bod, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Takhøyde i kjeller er 165-170 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik i tegninger gjelder romfordeling underetasje og har ikke noe innvirkning på rømningsveier. Finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen.

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: Da standarden sammenligner eiendommen med nye forskriftskrav vil det alltid være avvik i fra byggeår og til gjeldene krav. Ut i fra de vurderingene som er gjort, er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på forskrifts krav som gjaldt på søketidspunktet som er grunnlag for vurdering.

Garasje

Romfordeling

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

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	98	5
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	115	8		0	3987.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tenvikveien 108

Hjemmelshaver
Olsen Kari Ulvahaug

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	06.02.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.02.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	16.02.2025		Fremvist		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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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/WL1395

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250022

Selger 1 navn
Kari Ulvahaug Olsen

Gateadresse
Tenvikveien 108

Poststed	Postnr
NØTTERØY	3140

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtid, sparebank 1

Polise/avtalenr.: 12431569

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

Beskrivelse: Lekkasje rundt takvindu

Document reference: 13250022

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fagfolk på oppussing bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja er jordkjeller

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasje er riveklar

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gammelt hus fra 1900 så skjeve gulv

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus i kjeller og maur

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El kontroll utgørt

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250022

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet tak av byggmester

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 13250022

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13250022

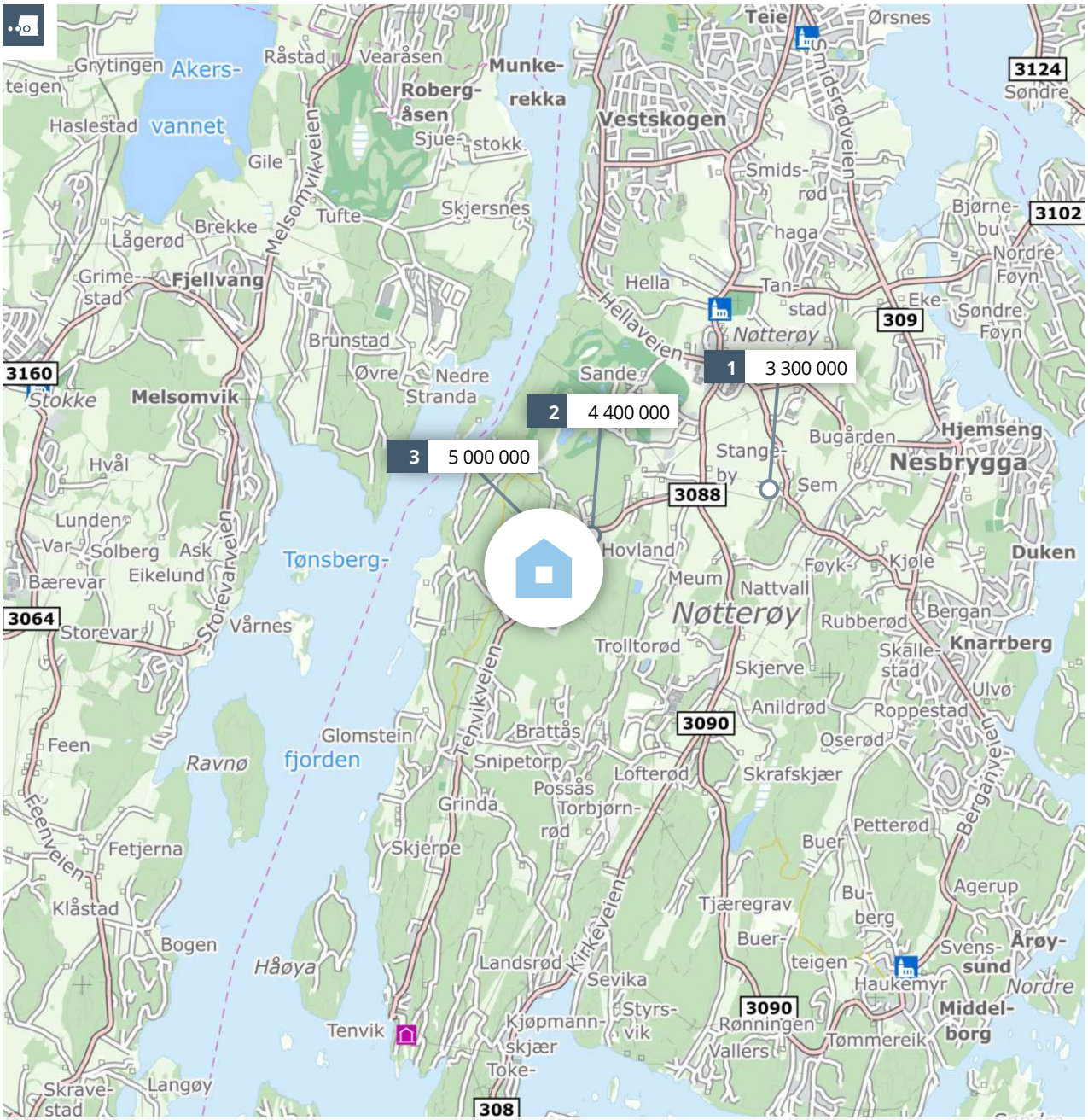
E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Ulvahaug Olsen	d4733700b3d3d7c0f96ef4c0731ff66c9d6c0b2e	09.02.2025 16:01:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 13250022

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer



Meglers verdivurdering

TENVIKVEIEN 108

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

Tenvikveien 108, 3140 NØTTERØY

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1900

GNR 115 BNR 8 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3911 FÆRDER GRUNNKRETS STANGEBY

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	33 981
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	103 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					3 987 m²	
Byggeår					1900	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

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	Semsveien 41 164 m²	1966	949 m²	3 sov	04.03.2024	2 490 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**20 122**
2	Tenvikveien 42 107 m²	1920	7 927 m²	2 sov	17.06.2024	4 750 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**41 121**
3	Tenvikveien 85 194 m²	1938	1 440 m²	4 sov	05.02.2025	4 890 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**25 773**

Tenvikveien 108 er en sjarmerende, eldre enebolig over to plan. Tomten er på 3987,2 kvm, pent opparbeidet med flat hage mot vest, nord og øst – en eiendom med potensial! Det er god plass til parkering på gruset gårdsplass og i enden av plassen står en eldre garasje.

Nærområdet er idyllisk med store skogsarealer, Frebergdammene like ved, busstopp 250 m unna og kort vei til badeplasser. Boligen fikk noen nye vinduer i 2017 og ble oppgradert med ny kjøkkeninnredning, hvitevarer og parkettgulv på kjøkkenet i 2019.

Utover dette er standarden eldre med behov for modernisering. I tillegg til kjøkkenet, har første etasje en stor stue med peisovn, entré med plassbygd skap og en bod. Oppe er det tre soverom og et bad. Mulighetene er mange. Velkommen!

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

PrivatMegleren Tønsberg 28.02.2025

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 3140 NØTTERØY nå

13
eneboliger til salgs

5.5M
5.3M
5 062 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
88
dager

Eneboliger solgt i 3140 NØTTERØY siste 6 mnd

14
eneboliger solgt

5.1M
4.8M
4 536 000 Prisantydning i snitt
4 322 000 Salgspris i snitt
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
99
dager

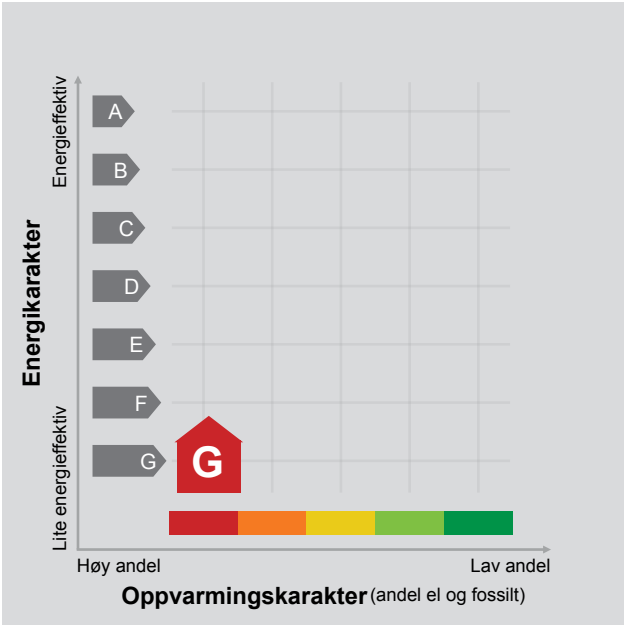
for 4.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

33 981 Tenvikveien 108 Totalpris 3 500 000
31 880 FÆRDER kommune i snitt siste 6 mnd
28 718 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Tenvikveien 108
Postnummer	3140
Sted	NØTTERØY
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	115
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163743655
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-85086
Dato	26.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	103
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: 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 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

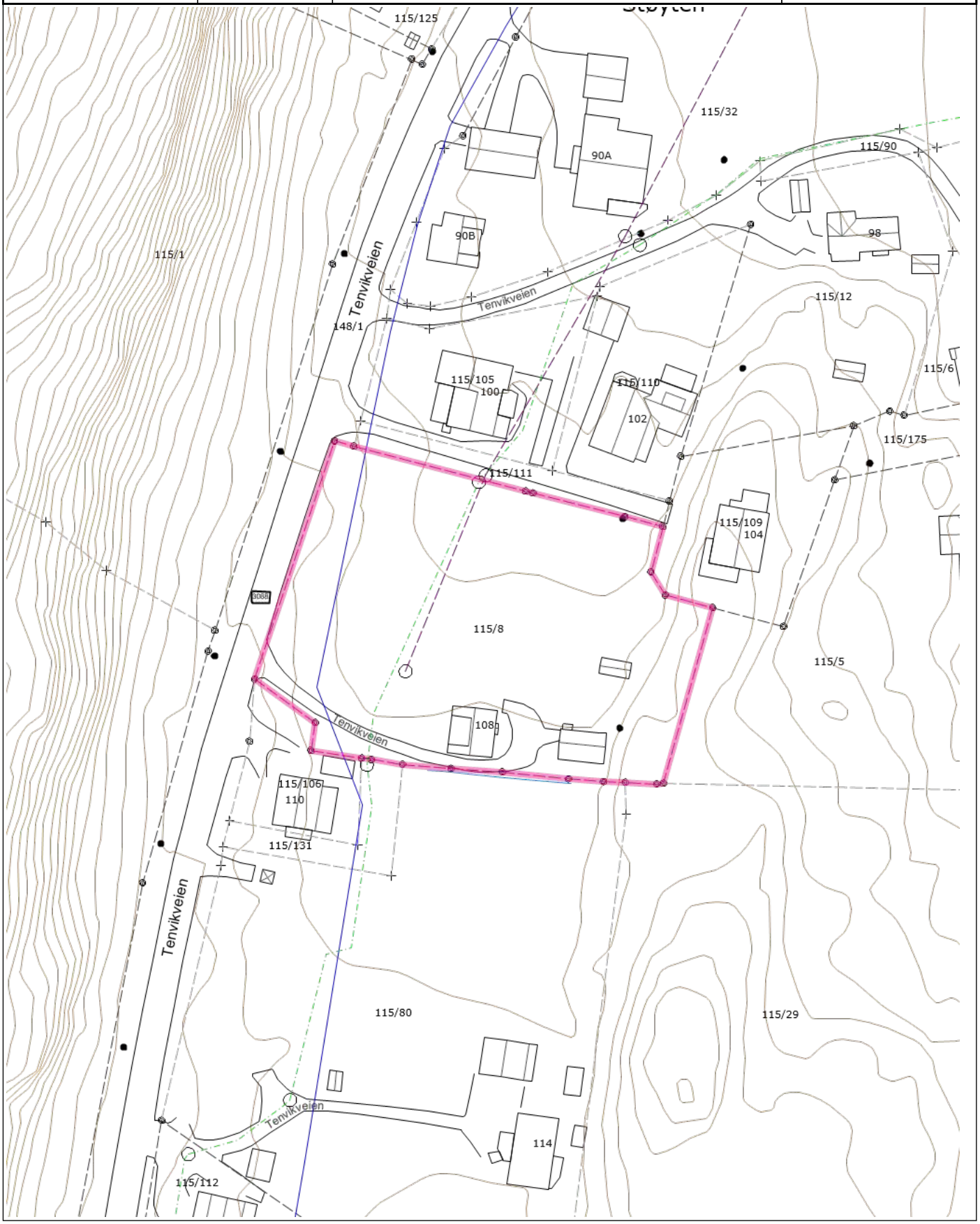
Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Færder kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 115	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tenvikveien 108 3140 NØTTERØY			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kum - annen eier
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig grensepunkt
- Bygg og anlegg
- Bygningslinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn .
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Fylkesvegboks
- Kanal og grøft
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Takkant
- Veranda
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve

04111000009NOT144187

JOHN HARRY OLSEN
STØYTEN
115/8



Vinduer i 1. etg. skal
skiftes:
(skal være "utsv
vinduer.)

Ok
[signature]

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEF
NØTTERØY

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Kjendseth 13250022
Vår referanse: 3671134/25688591
Bestilling: C3 2025-02-06 (7) 3

Dato
06.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16106	91	9.12.1994	GRENSEJUSTERING MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3911 FÆRDER	115	8	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

MÅLEBREV [ ] uten grensejustering [X] med grensejustering

Kommune	J.nr.
Nøtterøy	71/94
	Målebrev nr. 16/20
	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	115	110	
	Bruksnavn/adresse		
Areal			

Dagbokstempel
REGISTRERT
09. 12. 94
TØNSBERG BYRETT
Dagboknr. 16106

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	31.08.94
Rekvirent	Monica Overvåg
Bestyrer	Avd.Ing. Dag Lund-Isaksen
Forretning	Kartforretning over grenselinje med grensejustering. Det ble overført 81,8 m^2 fra gnr.115 bnr.8 til gnr.115 bnr.110. John H.Olsen og Monica Overvåg har godkjent justeringen.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Nøtterøy	07.12.94	Dag Lund-Isaksen	Pål Vind Hansen

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 16106 Tinglyst: 09.12.1994 Emb: 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

Gnr	Bnr	Festenr
115	110	

Representasjonspunkt
X 134740 Y -19095 Z

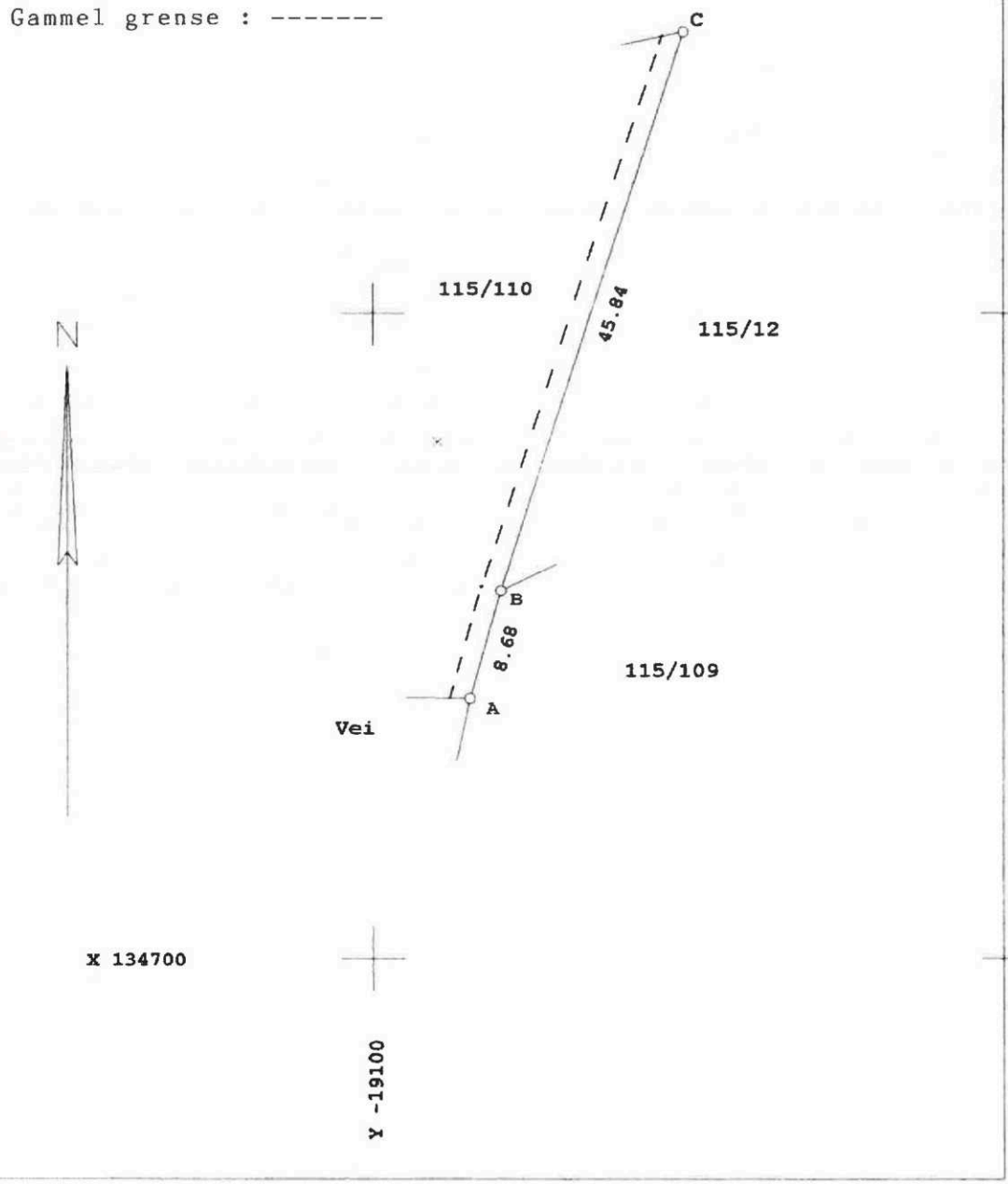
Kartblad		Landsnett
CL029-1-57	x	

Målestokk	Areal
1:500	

MÅLEBREVKART

Jnr	
71/94	
Målebrev nr	
16/20	

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
A 48	134720.10	-19092.50			Off.godkj.Jordmerke
			8.68		
B 49	134728.45	-19090.12			Kors i stein
			45.84		
C 50	134771.97	-19075.73			Off.godkj.Jordmerke



Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Kjendseth 13250022
Vår referanse: 3671137/25688607
Bestilling: C3 2025-02-06 (7) 8

Dato
06.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5652	91	25.10.1972	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT LIVSVARIG BORETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3911 FÆRDER	115	8	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. 1972/5652/91
Uthentet 2025-02-06 11:39

Gpl. kr. 420.- 23/10 72,
3652
Tønsberg sorenskriverembete 25 OKT. 1972
Tinglysn. Bergen, Hfa,
Ikke kj. k.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Otto Olsen

Støiten, Nøtterøy *født* 5/11-94 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til John Harry Olsen

adr. Stangeby (Støiten) Nøtterøy *født* 18/5 - 1932 (Datum og årstall)

min/vår eiendom Skovly

g.nr. 115 *br.nr.* 8 *av skyld mk.* 0,13 *i* Nøtterøy *herred*[1])

matr.nr. *i*)

for en kjøpesum stor kr. 35.000.-

som er avgjort på omforenet måte.

Selgerne forbeholder seg fritt husvære på eiendommen så lenge de ønsker det. 5 årlig verdi kr. 6000.-
Det vikes herved prioritet for dette hefte for mulige nye lån på eiendommen.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Nr. 41 a. Enerett: Sam. Stenersen I. Oslo 11-70.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/5652/91
Uthentet 2025-02-06 11:39

Nøtterøy den 16. oktober 1972.

(Utstederens underskrift)

Utstederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Nøtterøy Lensmannskontor

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververvirke er knyttet til eiendommen, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker i skjøtningen

Nøtterøy den 16. oktober 1972.

(Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.)

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Kjendseth 13250022
Vår referanse: 3671128/25688562
Bestilling: C3 2025-02-06 (7) 5

Dato
06.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
324347	200	29.4.2011	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3911 FÆRDER	115	8	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. 2011/324347/200
Uthentet 2025-02-06 13:30

KOPI

Skagerak Nett AS
PB. 80
3901 PORSGRUNN
Org.nr. 979 422 679

AVTALE

OM

Doknr: 324347 Tinglyst: 29.04.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGS KABELANLEGG

Mellom Skagerak Nett AS
(nedenfor kalt nettselskapet)

og
John Harry Olsen
……,
(nedenfor kalt grunneieren)

eier av eiendommen …Tenvikveien 108….. gnr. 115…… bnr. 8……
i……Nøtterøy…… kommune

Kabelanlegget er vist på vedlagte tegning

Trasèlengde ca. ……100.. m over eiendommen.
Trasèbredde ca. …0,60……. m.
Grøftedybde ca. …0,70…. m.

Pkt. 1

Grunneieren gir nettselskapet :

- stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde et …24.. kV kabelanlegg over eiendommen
- rett til å fornye eller bygge om anlegget
- rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget.

Pkt. 2

Grunneieren er etter alminnelig erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kablene, for eks. ved sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v. Når slike arbeider ønskes utført, skal nettselskapet kontaktes. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av nettselskapet.

Pkt. 3

Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anlegget eller senere, utbedres uten unødig opphold, eller godgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

Pkt. 4

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Nettselskapet betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

Skagerak Nett AS

Ifig fullmakt

Kolterøy ..... den 28-3-2011

John Henry Olsen

Grunneier

180532 [redacted]

(Personnr./foretaksnr.)

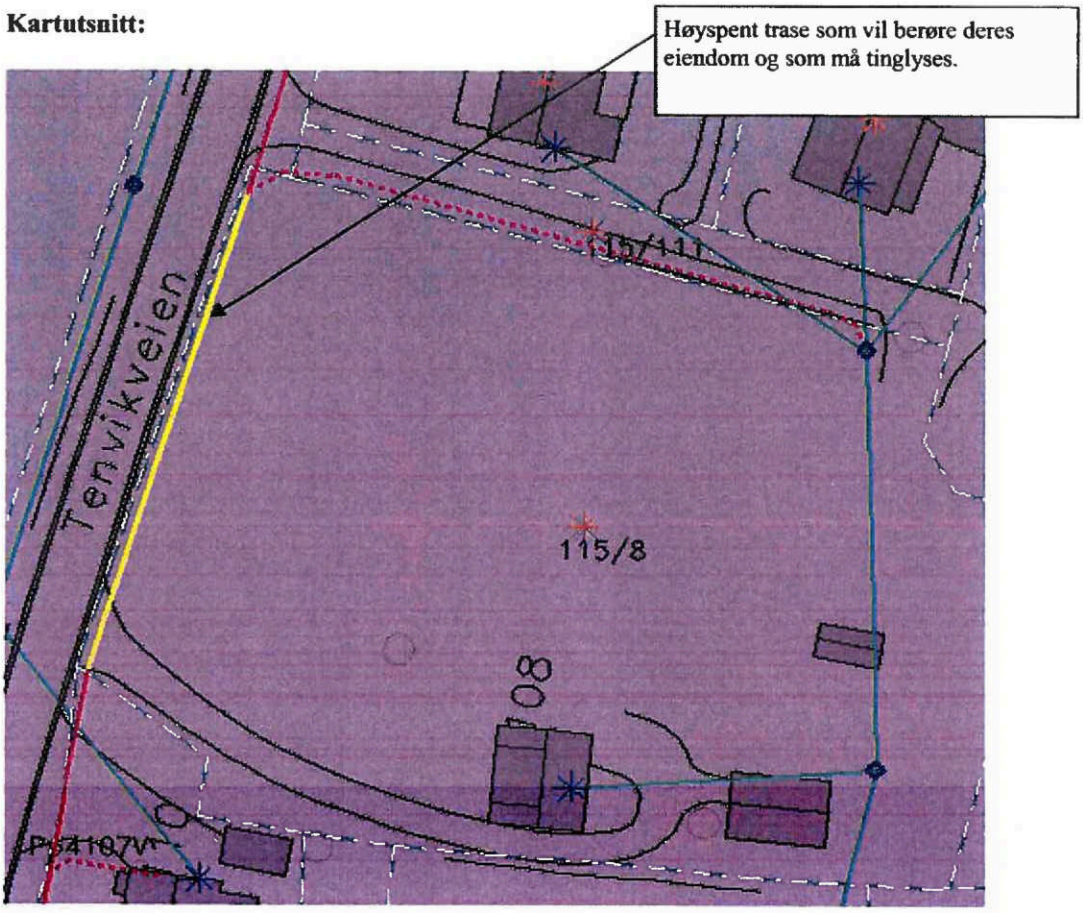
Porsgrunn ..... den 24.03.11

Skagerak Nett AS

Foretaksnummer 979 422 679

Prosjektleder: Marit H Johansen

Kartutsnitt:



Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Kjendseth 13250022
Vår referanse: 3671127/25688557
Bestilling: C3 2025-02-06 (7) 7

Dato
06.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2048	91	22.2.1995	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3911 FÆRDER	115	8	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. 1995/2048/91
Uthentet 2025-02-06 13:31

22.02.95

2048

OVERENSKOMST.

Undertegnede eier av eiendommen gnr..115..... bnr. .8.....
gir herved Nøtterøy kommune tillatelse til anlegg av 160 mm spillvannsledning over sin eiendom på følgende betingelser:

1. Nøtterøy kommune gis tillatelse til å anlegge, vedlikeholde og ha liggende 160 mm spillvannsledning over undertegnedes eiendom.

2. For retten til å ha lednigen liggende over eiendommen betales en ulempeserstatning på kr. 4.50 pr. l.m. grøft.

3. Skader og ulemper som oppstår i forbindelse med vedlikehold og eventuell reparasjon erstattes etter minnelig overenskomst eller skjønn.

4. Denne overenskomst tinglyses som heftelse på vedkommende eiendom.

Nøtterøy, den 17.2.1994 Nøtterøy, den 15-12.1994

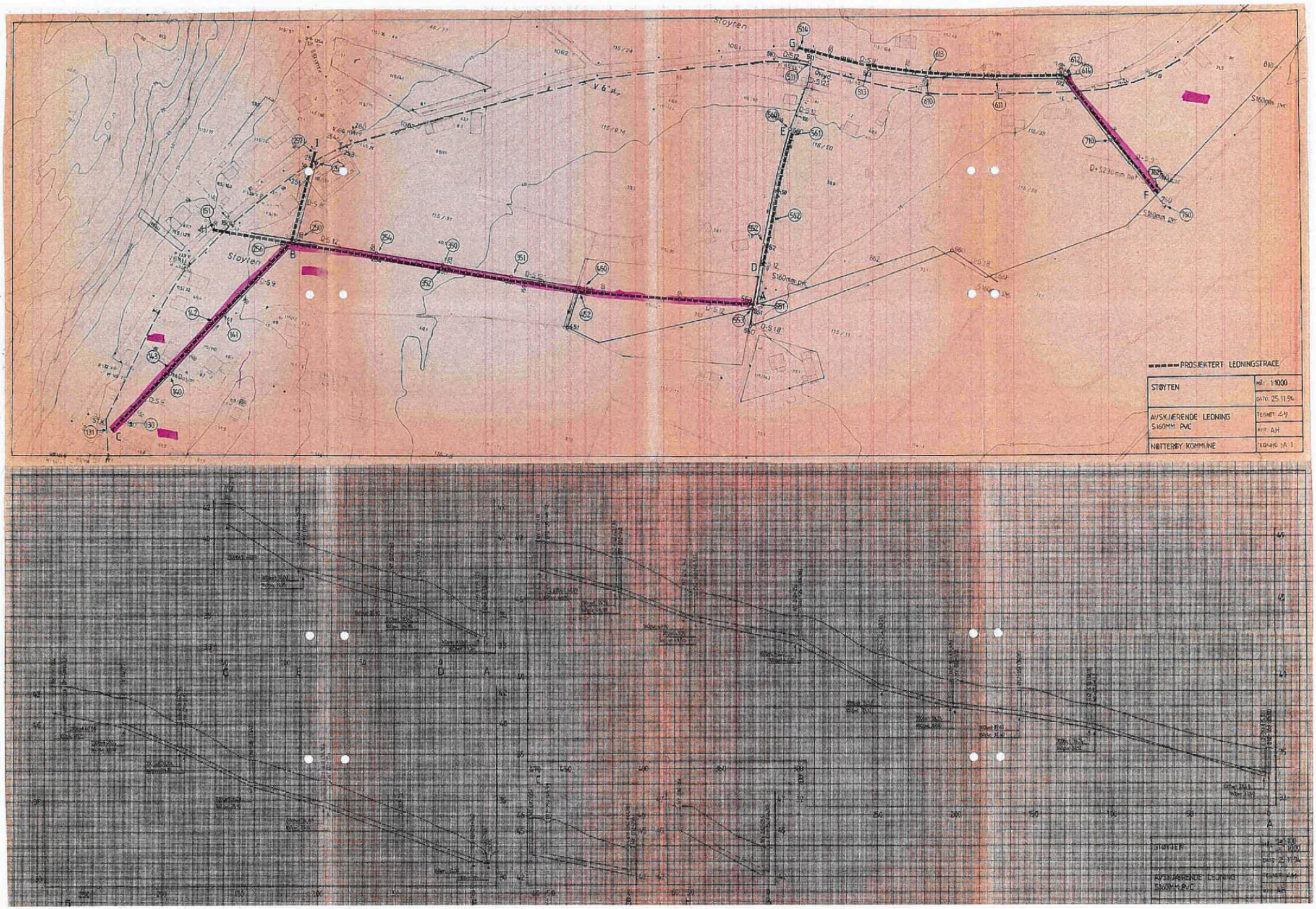
For Nøtterøy kommune
Ordføreren i Nøtterøy

Grunneier

Pers.nr. 180532 [redacted]
(11 siffer)

NØTTERØY KOMMUNE * Rett kopi *

Doknr: 2048 Tinglyst: 22.02.1995 Emb.091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Støyten
PROSJEKTERT LEDNINGSTRASE
STØYTEN
M/F: 1:1000
DATO: 25.11.94
AVSKJÆRENDE LEDNING S160MM PVC
TEGNET: AH
NØTTERØY KOMMUNE
TEGNING NR: 1

241 Ekstrathingsdden 1ste April 1898.

anden saadan indretning, en sum af fire hundred kroner (Kr. 400,00) samt vedkjender jeg, og er fuldt ansvarlig for hendes handlinger. – Dps. Talebot i Cronstadt den 16/11 97 Vilhelm Chr. Jakobsen. (Til vitterlighed:) Chrf. Pedersen fører. A. Gjertsen styrmand.

No 81 Skadesløsbrev. Kr 300,00.

Til sikkerhed for, hvad jeg undertegnede sömand Vilhelm Christian Jacobsen nu skylder eller i fremtiden maatte komme tilat skylde Tönsbergs sparebanke indtil et beløb af Kr. 300,00, skriver tre hundrede kroner, pantsætter jeg herved til bemeldte Tönsbergs sparebanke med 2den prioritets pant ret efter obligation til Bredene Pedersen dat. 11/6 thl. 16/8 94 for Kr. 600,00 den mig ved skjöde af 11te Juni thl. 16de August 1894 hjemlede anpart af Smiderød nordre gl. No 3, B. No 14 af skyld 6 öre i Nötterö herred med nu staaende og herefter opförende bygninger, de i disse værende kakkelovne og övrige mur- og nagelfaste ændringer samt i tilfælde af ildsvaade bygningernes assurancesum eller de paany opförende bygninger. – Hvis jeg ikke prompte skulde opfylde mine pengeforpligtelser til Tönsbergs sparebanke, skal derhos sparebankens direktion være berettiget til, overensstemmende ved de ved lov af 6te Juli 1887 § 12 hjemlede rettigheder, efter bygets fund gjort varsel i Kundgjörelsestidenden at den foregaaende indkaldelse til forligelseskommission, formaal og dom og uden hinder af lösningsret, som herved fraskrives, at lade den pantsatte eiendom bortsalge ved offentlig auktion paa min eller efterfölgende eieres gevinst eller forlis for i nedbringendet af udstaaende skadesløs betaling af sparebankens tilkommende, indtil det ovennævnte, idet jeg selvfölgelig er personlig ansvarlig for det manglende. Pt. Tönsberg den 25de Marts 1898. Paa min mand Vilhelm Christian Jacobsens vegne ifölge vedhæftede fuldmagt af 16/11 97 Johanne Jakobsen. Til vitterlighed: Aug. Christiansen. O. Nergaard.

No 82 Last

I henhold til lov 15/6 1878 tillader jeg mig herved at begjære de mig tilhörende i Nötterö herred og thinglag beliggende eiendommer: gl. No 29 Br. No 14 Nes söndre af skyld 1 mark 0 öre. – 29 – 35 – 0 – 17 – i panteregisteret sammenföiet til et brug. Dette vidnes, at eiendommene grænder umiddelbart til hinanden, og at de bruges af mig som en eiendom, samt at Br. No 14 er det egentlige hovedbrug, hvorpaa husene staar. Nes söndre den 25de Marts 1898. Henrikke Nilsen. – Undertegnede bevidner herved, at de i foranstaaende begjæring nævnte eiendomme tilhörende Nils Jörgen Nilsen eller nu hans ifölge bevilling i uskifte siddende enke, Henrikke Nilsen födt Kristoffersen, grænder umiddelbart til hinanden, og at de bruges som en eiendom. Dan. B. Cornelius. Ole Kristiansen.

No 83 Saadegning.

paa pantobligation fra Gulleik Jensen til Tönsbergs sparebanke for Kr. 1000,00 dat. gl. i gl. No 28, B No 1 Nes nordre, dat. 20de Februar, thl. 2den Marts 1891, ifölge hvilken kvidskrevne saalydende: Sparebanken frafalder herved panteret i denne Anders Ellefsen höilte parcel gl. No 28, Br. No 38, Solheim, af skyld 3 öre. Tönsbergs sparebank d. 28de Marts 1898. J. H. Christiansen formand.

Cfr

No 84 Kjöbekontrakt. Ld. har No 1. 25 öre

Undertegnede Barbra Andreasen, enke efter afdöde sömand Anders Andreasen Stangeby (Lillaas) paa den ene side samt Rikard Pedersen, Nils Hovland Hansen, og Karl Karlsen paa den anden side have med hinanden indgaaet følgende kontrakt: 1. Jeg Barbra Andreasen sælger og overdrager herved til Rikard Pedersen Stangeby, Nils Hovland Hansen Stangeby, Karl Karlsen Kullebunden fri brugsret til vei over min eiendom, hvilken vei ligger i den nordre ende af min eiendom og skal have en bredde af 2,82 mtr, foruden 0,63 mtr. til gröfte ved den söndre side af veien, for den mellem 2 omforenede hjölenum Kr. 50,00, hvilke femti kroner skal betales 24de Juni 1898. 2. Den omhandlede brugsret til vei skal gjælde for nu- og efterkommende eiere af efternævnte anparter, nemlig: gaards No 115 brugs No 12 Stangeby, Lillaas af skyld 02 öre, gaards No 115 brugs No 6 Stangeby af skyld 13 öre og gaard No 115 brugs No 6 Kullebunden af skyld 37 öre samtlige i Nötterö thinglag. Til sikkerhed for den hjölte brugsret forbeholder vi os panteret i gaards No 115 brugs No 8 Stangeby, "Störtten" i Nötterö thinglag af skyld 0,15 öre med prioritet næstefter de nu paa eiendommen hvilende hæftelser. Dette til bekræftelse under vore hænder underskrift i vitterlighedsvidners overvær. Stangeby, Störtten den 24de Marts 1898. Som sælgerske: Barbra Andreasen, merk. p. p. Som kjöbere: Richard Pedersen. Nils Hovland Hansen. Carl Karlsen. Til vitterlighed: A. Nilsen. Nils Chr. Larsen.

Ekstrathinget den 1ste April 1898.

№ 85 Paategning. ½ paa skadesbrev fra August Olsen til Søren Andersen for Kr. 400,00 m.m. paa Huse under M.№ 2.№ Grønas, Munteraasen holdet, dat. 8de Mch. 17de Marts 1892, meddelende: Da eiendomsretten for de ved nævnte skadesbrev pantsatte huusbygninger er følagelig angivet, erklæres herved, at bygningerne staar paa den ved skyldsætning Mch. 13/4 1894 fra Smidserød mellem udsatte parcel G.№ 5 Br.№ 33 Dalnæs i Stokke Sn. Tønsberg den 29/3 98 i min mand August Olsens fraværelse. Søfrine Olsen. Overstaaende paategning vedtages. Søren Andersen.

№ 86 Leiekontrakt Slettet 31/3 1905, dat. hiden er omme Sdr. myg. Kr. 4.10. ½ Undertegnede bogholder P. M. Bugge har for nedennævnte indtil April flyttetid 1902 til Herr Doktor Edv. Jespersen bortleiet vaaningshuset paa gaarden Søderø med hage forskudte ydre rum og staldrum foren hest samt plads til fourage og kjøretøier. Huyleiet, der betales maanedsvis eller kvartalsvis, er Kr. 425,00 firehundrede og fem og tyve kroner pr. aar. — Tønsberg 28. Marts 1898. P. M. Bugge. — Undertegnede doktor Edv. Jespersen har af bogholder P. M. Bugge leiet ovennævnte bygning med tilhørende have og nævnte ydre rum indtil April flyttetid 1902 for Kr. 425,00 firehundrede fem og tyve kroner pr. aar, at erlægge maanedsvis eller kvartalsvis. Søderø 28de Marts 1898. Edv. Jespersen.

№ 87 Aflast ½ pantobligation fra Gunder H. Gundersen til Elisabeth Andersen ved prokuraen S. Aj. Rasmussen for Kr. 400,00 m.m. p.i. G.№ 125 B.№ 14 Søderø østre, dat. 26de Juni Mch. 1ste Juli 1896, ifølge saadan kundgjørelse: Denne obligations kapital med indestaaende renter fra 11 Decbr. 1897 til idag er idag betalt af Kr. overretssagf. J. Meyer, til hvem obligationen for det anførte beløb Kr. 402,11 overdrages. Tønsberg den 12 Febr. 1898. S. M. Bjønnes. Til vitterlighed: Sven Jensen. — Obligationen kan aflases. Tønsberg 24/2 98. J. Meyer.

№ 88 Aflast. ½ pantobligation fra Lilie Christensen Kruge Vasser Tjønø til Ole Olsen Kruge for Kr. 600,00 m.m. p.i. M.№ L.№ og uthus og vaaningsbygning, dat. 2den Januar Mch. 24/4 1893, ifølge saadan kundgjørelse: Herved kundgjøres, at intet er til hinder for, at ovennævnte obligation kan aflases. Kruge Vasser den 25de Marts 1898. Ole Olsen Kruke. Til vitterlighed: G. Gjertsen. H. Gjertsen.

№ 89 Pantobligation. ½ Undertegnede Anders Christensens enke Lilie Christensen, der benævnes skifteret L. H. Bache skyldig 1000 et tusinde kroner, som tilbagebetales efter 3 tre maaneders opsigelse, dog skal kapitalen fra kreditors side være nopengelig 4 fire aar saafremt renterne erlægges prompte. Debitor har ret til at indbetale større eller mindre afdrag paa obligationsbeløbet. Derhos bliver capitalen at forrente med 4½ fire en halv pct aarlig rente, der erlægges hvert aars 11 juni og 11 decemb hver gang med det halve og første gang 11 decbr. næste. Til sikkerhed for capital, renter og mulige omkostninger pantsættes herved med 1ste prioritet den mig tilhørende eiendom gaardsnr. 33 brugsnr. 1 af gg skyld mark 0,25 Kruge mellem Vasser i Tjønø med paastaaende og opførendes huusbygninger med mur- og naglefaste indretninger og vildebrandstilfælde bygningernes assurancesum. Skulde renterne ikke blive erlagte prompte ved forfald, er capitalen i sin helhed strax forfalden til betaling, og saavel da som naar capitalen med renter forøvrigt ikke ved forfaldstid bliver prompte betalt skal creditor være berettiget til uden lovmaal og dom og uhindret af lønningsret, der herved fraskrives — at bortsælge pantet ved offentlig auktion alene efter forudgaaet forligsprøve ved Tjønø forligelseskommission, hvor jeg og efterkommende eiere af pantet — nævnet fornm og opholdssted — skal være forpligtet til at møde efter varsel, som bortsørges for de inden kommissionsdistriktet boende, forbyndt paa den pantsatte eiendom for en af sammes beboere. Tjønø den 18 marts 1898. Lilia Kristensen. Til vitterlighed: G. Gjertsen. Ole Olsen. — For ovenstaaende obligations beløb Kr. 1000,00 indgaar undertegnede som selvskyldner kautionist. Østgaarden den 18 Marts 1898. G. Gjertsen. Til vitterlighed: Ole Olsen. H. Gjertsen.

№ 90 Skjøde. Sd. tor. № 5 Kr. 4.00 ½ Jeg undertegnede lensmand Johan Kilmer Andreassen erklærer og vitterliggjør herved at have solgt, hvorom jeg herved sælger skjøder og overdrager til Carl Madsen min ovenfor angivet af gaarden Hulebak, Bakkevold matrikulerede gaards № 20 Brugs № 12 af skyld 11øre i Tjønø klingelag med paastaaende huusbygninger

Tenvikveien 108

Nabolaget Borgheim/Stangeby - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Brattås skole (1-7 kl.) 164 elever, 12 klasser	4 min 2.6 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 42 klasser	4 min 2.7 km
Borgheim ungdomsskole	4 min
Nøtterøy videregående skole 550 elever	5 min 2.8 km
Færder videregående skole 750 elever	11 min 7.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Øraveien Linje 02	3 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	15 min 8.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	35 min

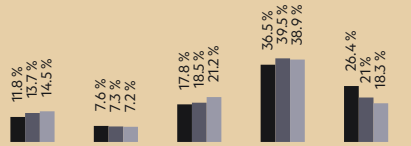
BARNEHAGER

Brattås barnehage (0-5 år) 150 barn	5 min 2.7 km
Herstadløkka barnehage (1-5 år) 41 barn	7 min 4.2 km
Smidsrød Fus barnehage (1-5 år) 78 barn	8 min 4.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Borgheim	4 min
Meny Nøtterøy	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Borgheim/Stangeby	926	517
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Tømmerholt idrettsplass	26 min
Borgheim ungdomsskole	4 min
ENERGY Fitness Borgheim	5 min
EVO Nøtterøy	9 min

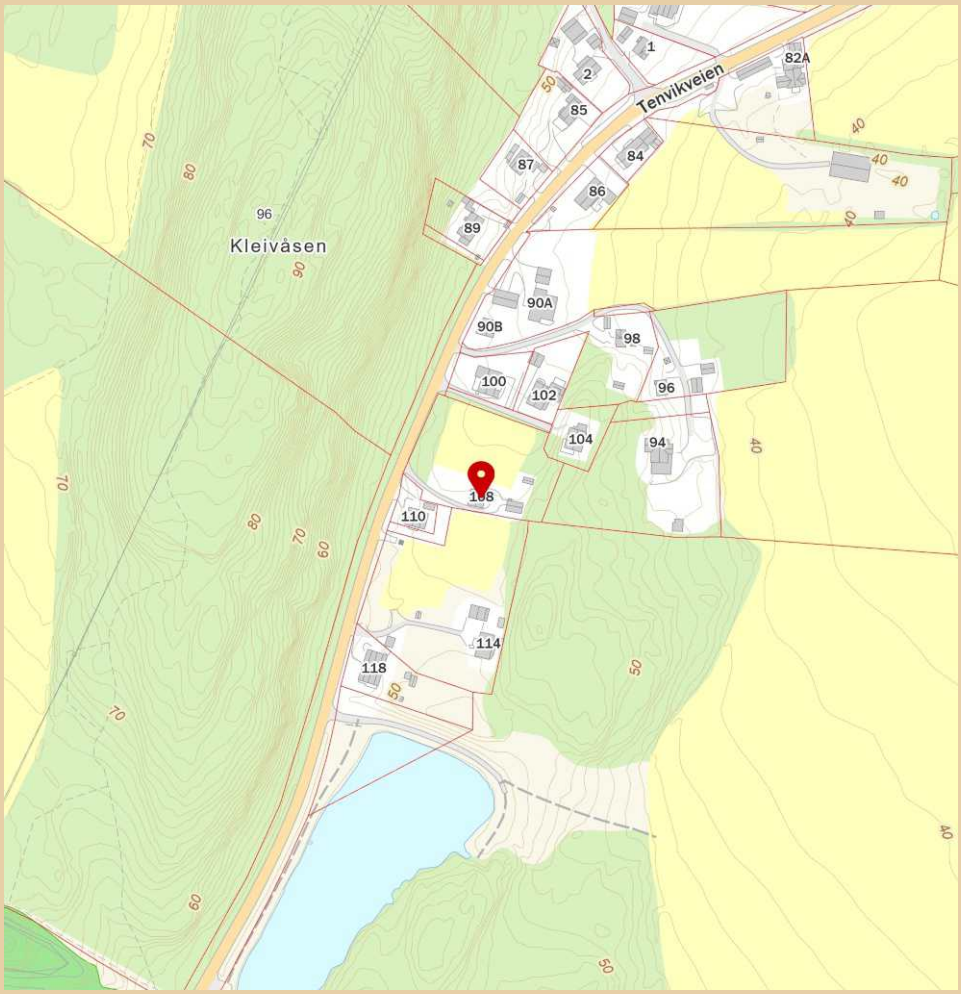
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 84/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tenvikveien 108, 3140 Nøtterøy
Gnr. 115, Bnr. 8, Færder kommune

Oppdragsnummer:
13250022

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Siri Graf Stenberg

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 472 02 191

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.
