

Husøytoppen 32

innhold

04

Velkommen til Husøytoppen 32

06

Nøkkelinformasjon/Megler

74

Beliggenhet

77

Plantegning

82

Eiendommen

91

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Husøytoppen 32

estvendt utsiktseiendom med særegen arkitektur og gjennomgående høy standard, beliggende høyt og fritt med nydelig utsikt mot Husøysund, Træla og Myrasundet. Eiendommen byr på svært gode solforhold og flere uteplasser hvor man kan nyte solen fra ettermiddag til sen kveld. Boligen er tegnet av anerkjente arkitekt Ola Roald, med innvendig utforming utviklet i samarbeid med Helene Hennie. Dette gir et helhetlig og stilrent uttrykk.

Boligen fremstår som moderne og arkitektonisk spennende, med en åpen løsning over to plan som gir en imponerende romfølelse og et særpreget uttrykk. Store vindusflater slipper inn rikelig med lys og forsterker kontakten med de vakre omgivelsene.

Eksklusivt kjøkken fra Kvänum med integrerte hvitevarer fra Gaggenau og vinskap, samt direkte utgang til solrik balkong. Fra spisestuen er det adkomst til terrasse og hage.

Boligen inneholder tre soverom, to delikate bad og gjestetoalett. I tillegg disponeres et innredet teknisk rom med fleksible bruksområder.

Husøytoppen 32

Prisantydning	16 500 000
Omkostninger	433 490
Totalpris	16 933 490
Bruksareal	273,0 m ²
BRA-I	215,0 m ²
BRA-E	58,0 m ²
TBA	86,0 m ²
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 148 m ²
Byggeår	2009

Kontakt vår megler



Jens Roland Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

+47 909 64 885

jrp@partners.no

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**
Storgaten 47 3126 Tønsberg

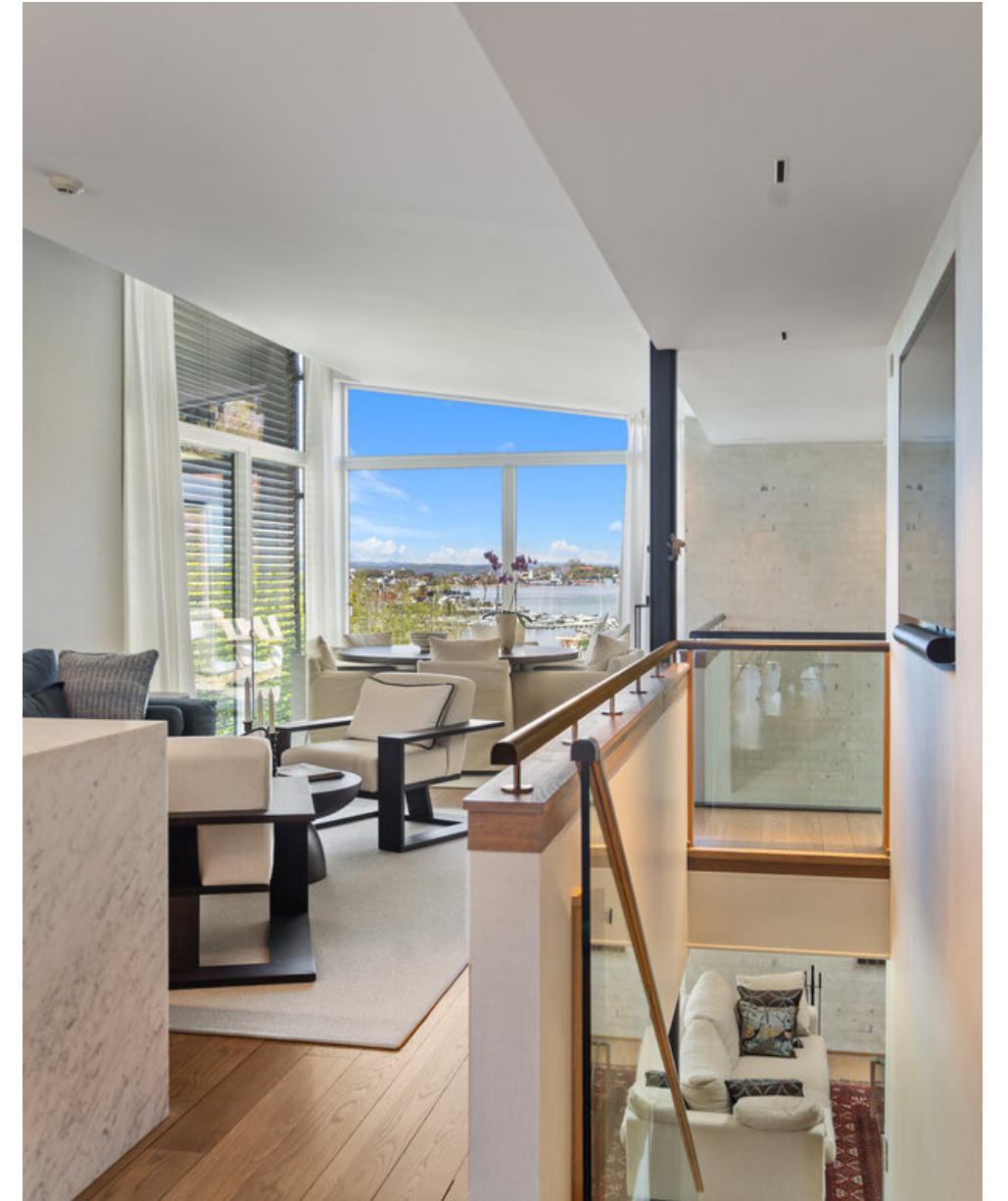






























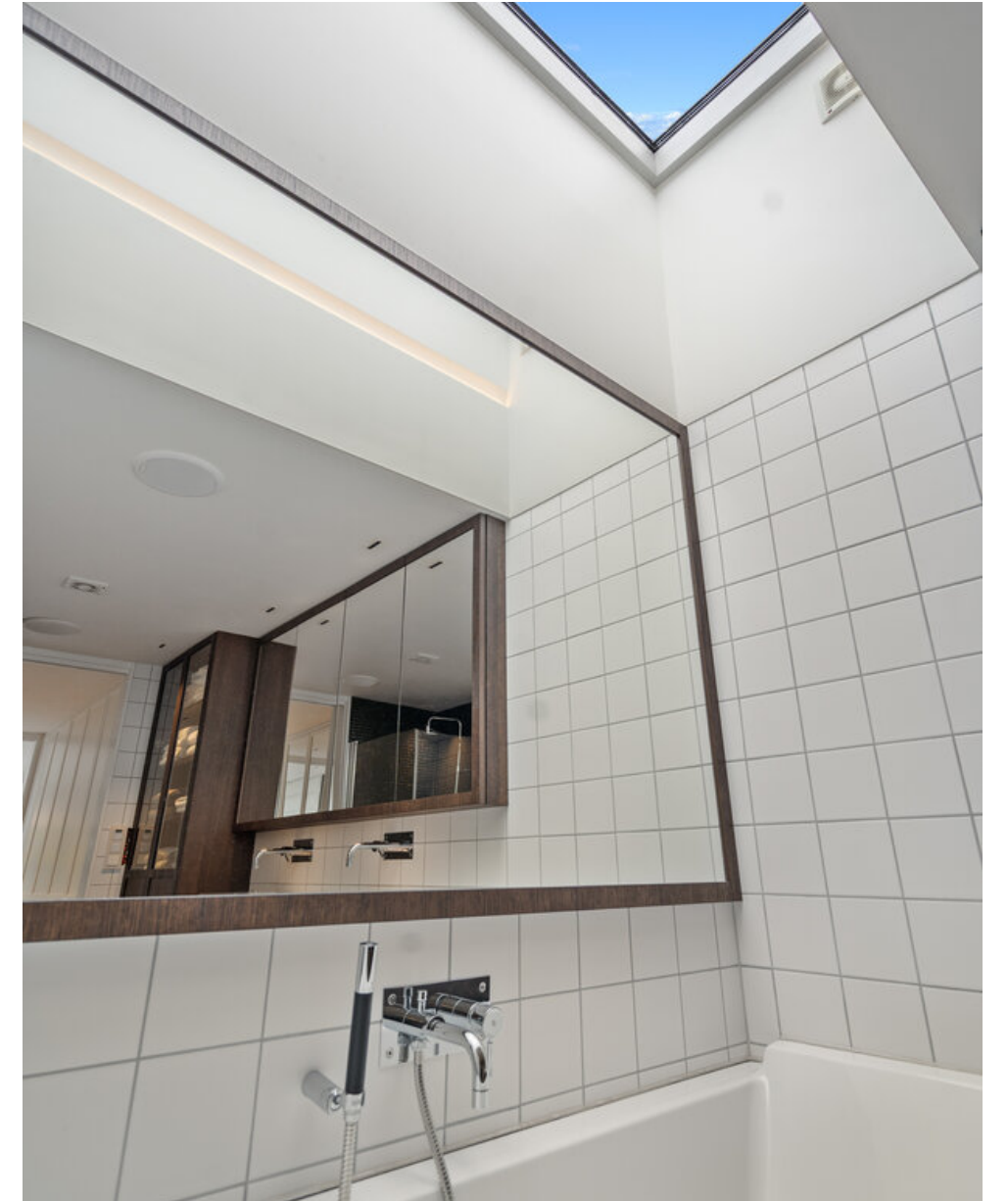


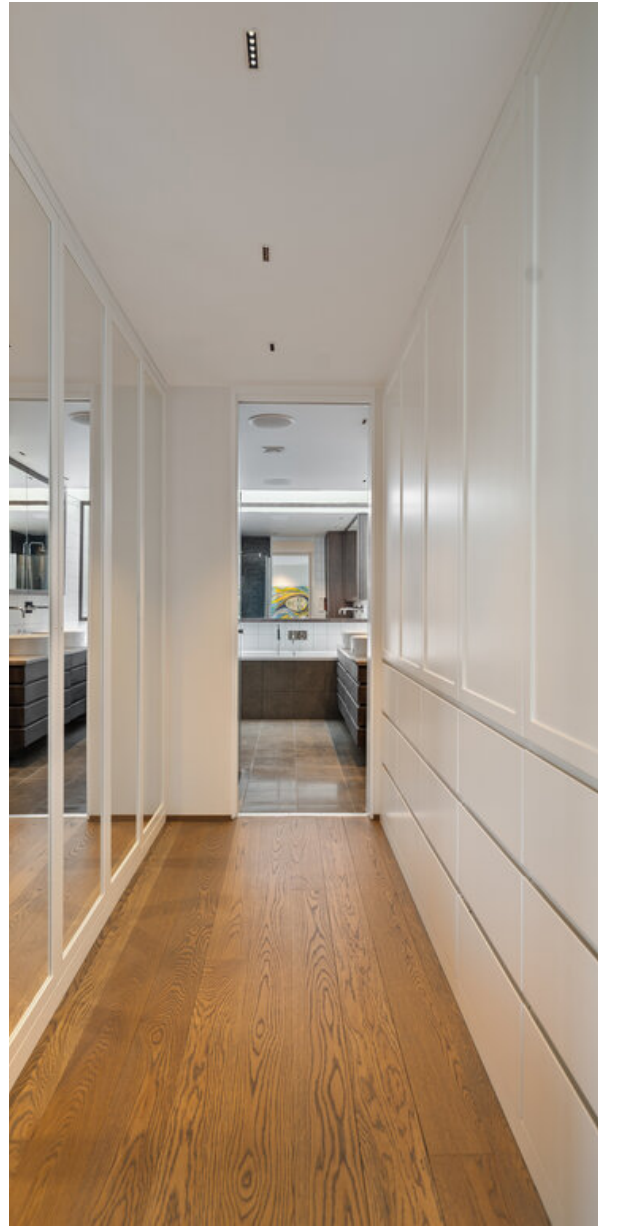






































Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til på populære og idylliske Husøy – et område mange setter stor pris på for nærheten til sjøen, naturen og de fine omgivelsene. Husøytoppen er en rolig og sjarmerende gate med lite trafikk og hyggelig bomiljø.

Fra boligen er det kort vei ned til bryggesameiet, hvor det medfølger to romslige båtplasser, to boder samt en felles sjøbod som også fungerer som et hyggelig samlingspunkt.

Rundt hele øya går det kyststi, med flere fine badeplasser og gode muligheter for både turer og rekreasjon. Her er det enkelt å nyte sommeren, enten det er bading, båtliv eller rolige spaserturer langs vannet. Ved Borge hotell finnes også en korthulls golfbane.

Husøy er en øy med fastlandsforbindelse til Føymland og Nøtterøy, ca. 7 km fra Tønsberg sentrum. I nærområdet finner du blant annet flere strender, brygger og flotte turområder, samt enkel tilgang til skjærgården rett utenfor.

Det er gangavstand til barneskole, barnehage, idrettsanlegg, buss og ferge. I tillegg er det kort vei til Føymland senter med butikker og servicetilbud, samt Kalvetangen med flotte friarealer.



Plantegning



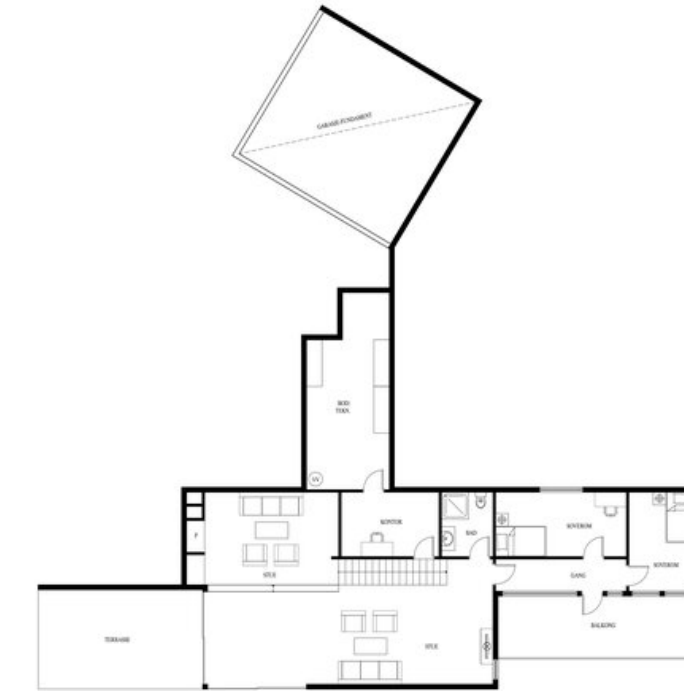
Innhold

BRA 273,0 m²

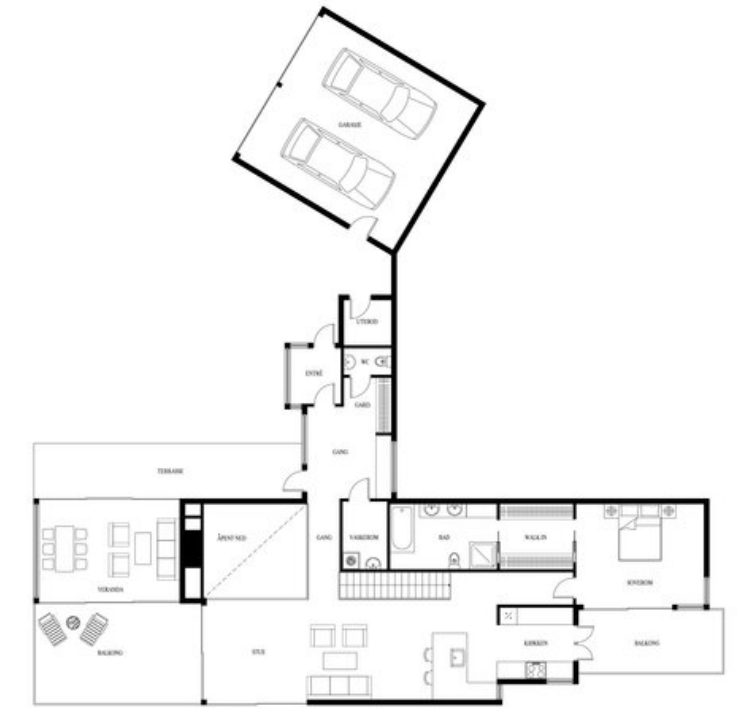
BRA-I 215,0 m²

BRA-E 58,0 m²

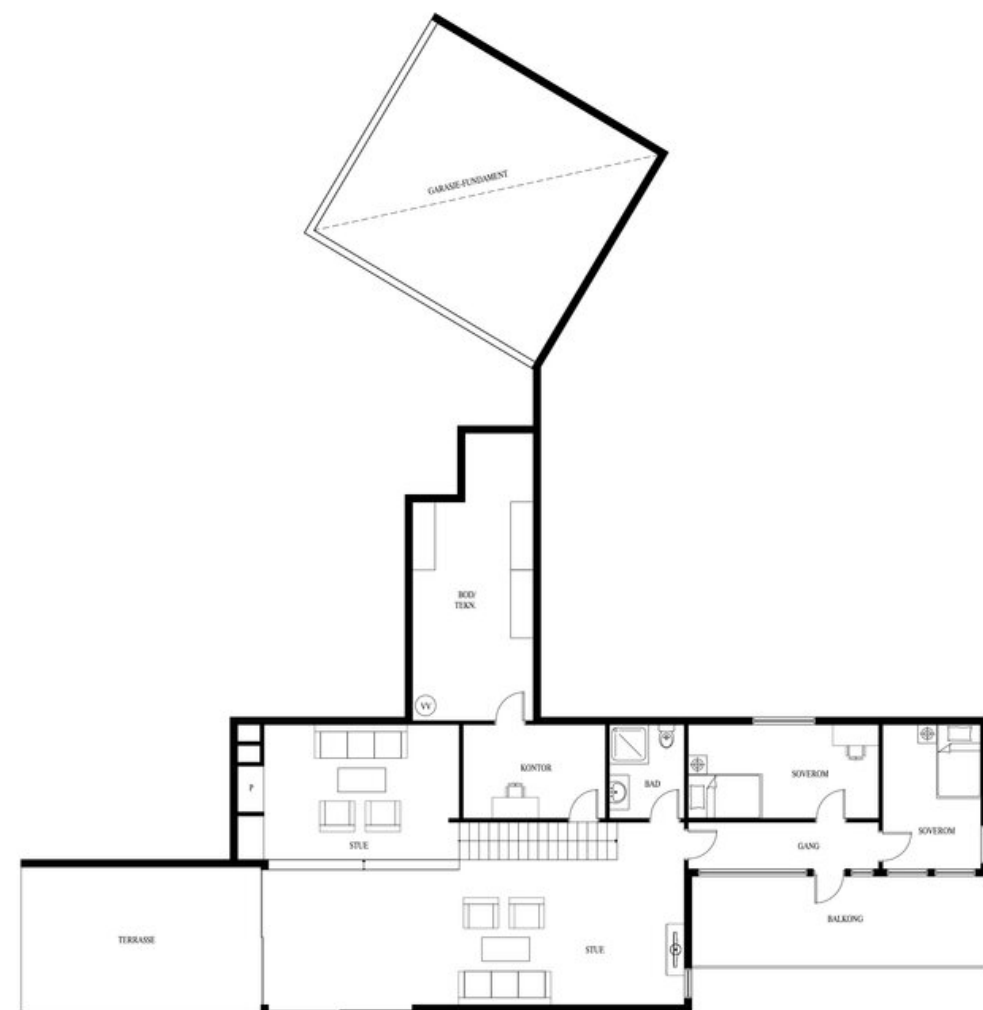
TBA 86,0 m²



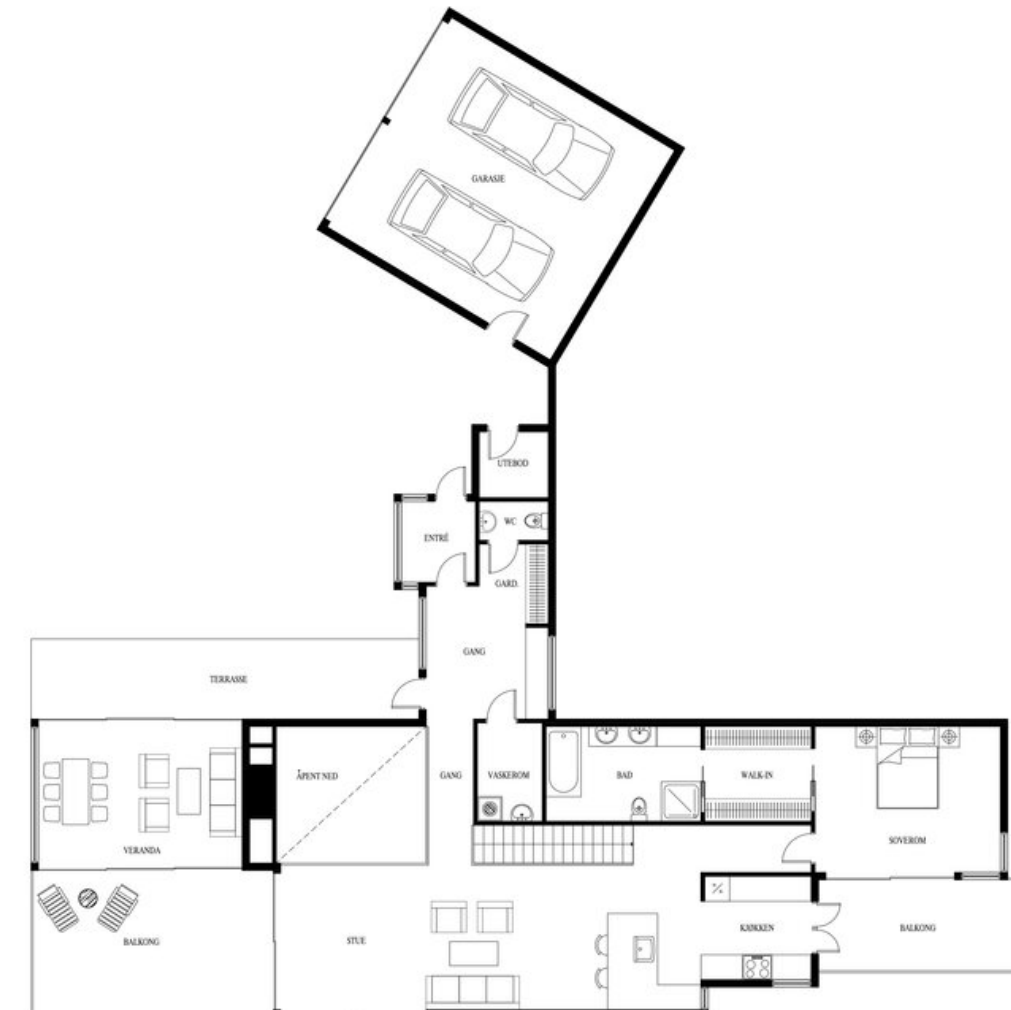
Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 273,0 m²

- BRA-i: 215,0 m²
- BRA-e: 58,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 86,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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

Standard

Vestvendt utsiktseiendom med særegen arkitektur og gjennomgående høy standard. Eiendommen har en attraktiv og høytliggende beliggenhet med vestvendt orientering og flott utsikt mot Husøysund og Træla. Boligen er tegnet av anerkjente arkitekt Ole Roald, med innredning signert Helene Hennie, noe som gir et gjennomført og stilrent uttrykk.

Her nyter man svært gode solforhold fra ettermiddag til sen kveld, kombinert med en utsikt som gir eiendommen en helt spesiell ramme.

Boligen fremstår som arkitektonisk spennende med moderne uttrykk og eksklusivt materialvalg. Planløsningen er gjennomtenkt og byr på både åpne, sosiale soner og mer skjermede private rom.

Oppholdsrom med særpreg og romfølelse. Boligen byr på en særdeles lekker og gjennomført stueløsning med en åpen og luftig planløsning over to plan, hvor stuen i hovedetasjen har åpen forbindelse ned til underetasjen. Dette skaper en imponerende romfølelse med ekstra takhøyde og et arkitektonisk uttrykk som virkelig skiller seg ut.

Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og innbydende atmosfære. Samtidig gir peisen en lun og hyggelig ramme rundt oppholdsrommet, perfekt for både hverdagskos og sosiale anledninger.

Stuen har gode møbleringsmuligheter med flere naturlige soner, og den åpne løsningen mot øvrige oppholdsrom gjør dette til et ideelt samlingspunkt for familie og gjester.

Materialvalg som heltre gulv i eik, lyse vegger og stilrene detaljer understreker boligens helhetlige kvalitetsnivå og gir et moderne, men samtidig varmt uttrykk.

Kjøkken fra Kvänum med eksklusive hvitevarer. Kjøkkenet er et naturlig samlingspunkt i boligen, lekkert oppusset med eksklusive kvaliteter fra Kvänum og gjennomført med hvitevarer fra Gaggenau. Her får man en perfekt kombinasjon av funksjonalitet, design og materialbruk i øverste sjikt.

Innredningen fremstår stilren og tidløs, med rene linjer, integrerte løsninger og en flott kjøkkenøy med god arbeidsflate og sitteplasser – ideelt både til hverdags og ved sosiale sammenkomster. Benkeplater i marmor gir et eksklusivt preg og understreker kvaliteten i rommet.

Hvitevarepakken fra Gaggenau inkluderer blant annet integrert kaffemaskin, stekeovn, stort kjøleskap og et råflott vinskapp, elegant integrert i innredningen – perfekt for vinentusiasten.

Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en solrik balkong med utsikt over Myrasundet, noe som gir en sømløs overgang mellom inne- og utearealer. Her kan morgenkaffen nytes i rolige omgivelser med utsikt mot vannet.

Kjøkkenet har en åpen løsning mot spisestue og videre mot stue, noe som skaper en luftig og sosial atmosfære, samtidig som de store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys.

Bad.

Boligen har to delikate og gjennomførte bad med moderne standard og materialvalg av høy kvalitet.

Hovedbadet fremstår som romslig og eksklusivt, med dobbel servantløsning, god skaplass og helhetlig innredning i varme tretoner kombinert med flislagte overflater. Badet er utstyrt med både badekar og separat dusjsone, noe som gir høy komfort i hverdagen. Integrerte speilskap og gode oppbevaringsløsninger bidrar til et ryddig og stilrent uttrykk.

Det andre badet har et lysere og mer minimalistisk preg, med flislagte vegger og gulv, samt dusjsone med

glassvegger og detaljer som gir et moderne uttrykk. Servant med benkeplate i tre tilfører varme til rommet og skaper en fin kontrast til de lyse flatene.

Begge badene fremstår som velholdte, funksjonelle og med gode løsninger for både hverdag og gjester.

Soverom og praktisk planløsning. Boligen har en funksjonell og gjennomtenkt planløsning med tre gode soverom, to bad samt eget gjestetoalett. Løsningen er godt tilpasset både familier og par som ønsker god plass og fleksibilitet i hverdagen, med en fin balanse mellom private soner og felles oppholdsrom.

Entréen gir et ryddig og representativt førsteinntrykk, med plassbygget møblement av høy kvalitet som sørger for gode oppbevaringsmuligheter. Her er det også praktisk plassert gjestetoalett, som er lett tilgjengelig både for beboere og besøkende.

Planløsningen oppleves som luftig og oversiktlig, med naturlige overganger mellom rommene og gode bruksmuligheter i alle deler av boligen.

Gode uteplasser med sol og utsikt. Fra spisestuen er det direkte utgang til en romslig terrasse med gode solforhold og nydelig utsikt mot Husøysund og Træla. Her kan man også følge med på båten som ligger fint til i Husøysund.I Terrassen er delvis innebygget og gir gode bruksmuligheter gjennom sesongen, med videre adkomst til hagen.

Eiendommen har flere uteplasser og en flott hage som gjør det enkelt å følge solen og nyte de flotte omgivelsene.

Ekstra rom. Teknisk rom er innredet og brukes i dag som oppbevaring, kontor og vinrom.

Båtplasser. Det medfølger to romslige båtplasser med kapasitet for båter opp til ca. 30 fot per plass. I tillegg følger det med to praktiske boder på bryggeanlegget, hver på ca. 1 kvm. samt en felles sjøbod som også fungerer som et hyggelig samlingspunkt.

Kort fortalt.

- Vestvendt utsiktseiendom med gode solforhold
- Utsikt mot Husøysund, Træla og Myrasundet
- Arkitektonisk spennende bolig med åpen løsning mellom etasjene
- Nytt kjøkken fra Kvänum med hvitevarer fra Gaggenau og vinskap
- 2 båtplasser med kapasitet for båter opp til ca. 30 fot per plass
- Flere solrike uteplasser, terrasse og balkong
- Innredet teknisk rom med flere bruksområder
- Plassbygget innredning i entré

Adkomst

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

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har fylt ut og besvart egenerklæringsskjema.

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i generklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette

egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og alle interessenter oppfordres til å lese og sette seg inn i skjemaet.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport Utdrag fra Tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen: Velholdt enebolig med gjennomgående høy standard. Boligen har flate tak. Slemmede murfasader og noe treverk. Støpt betong murer i underetasjen. Pussen har løsnet noe på enkelte vegger. At puss løsner fra slemmede murfasader er et vanlig problem, ofte forårsaket av fukt og frost. Innvendig er de fleste overflater nylig renoveret og det er montert nytt kjøkken. Badene er med fliser på vegger og gulv. Badet i 1. etasje har nedsenket dusjsone med godt fall, utenfor dusjen mot døren heller gulvet feil vei. Toalettrommet har ikke noen ventilasjon eller mekanisk avtrekk. Ellers er boligen i god stand. Eiendommen har garasje i tilknytning til boligen.

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten: TG 0: 4 TG 1: 31 TG 3: 0 TG 2: 9 - herunder:

Utvendig: Veggkonstruksjon, Balkonger, terrasser og

rom under balkonger Innvendig: Overflater - gulv stue 1. etasje Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Våtrom > Etasje > Bad : Overflater Gulv Sanitærutstyr og innredning Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv,Sluk, membran og tettesjikt, Sanitærutstyr og innredning

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Arealopplysninger: Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av fagkyndig. Arealer er oppgitt i henhold til gjeldende bransjestandard. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder arealdefinisjoner og målemetode.

Det vises forøvrig til Tilstandsrapporten for utfyllende beskrivelse av avvik, konsekvens og evt. kostnadsestimat.

Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for

arealmåling.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygnings sakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Utvendig Taktekkingen er av pvc-duk. 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. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Stål beslag og innvendige nedløp fra taket. Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader og noe trepanel. Takkonstruksjonen har tållkonstruksjon med korugerte ståplater og kompakttak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av typen Velfac med aluminium utvendig. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre ,med aluminium og skyvebalkongdør i malt tre med aluminium. Terrasser med tregulv av typen Kebony og glassrekkverk med topprekke av tre. Det er trapp i terrenget

Innvendig Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. i bjelker. Boligen har mursteinspipe og åpen peis. Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise

unormale forhold. Boligen har lakkert tretrapp med glassrekkverk. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Kjøkken Kjøkkenet er av typen kvänum og har innredning med glatte fronter, hvite og beisede. Benkeplaten er av stein, marmor. Det er kjølfryseskap, induksjonstopp, vinskap, kaffemaskin og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

Tomteforhold Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 2009. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmurer er av betong. Skrånende terreng

Lovlighet: Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Uinnredet del i underetasjen er innredet med soverom. det er laget bod/ teknisk rom innenfor underetasjen.

Brannceller: Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift. Kommentar:

Nyere håndverkstjenester: Det er ifølge eier utført håndverkstjenester siste 5 år. Kommentar: Boligen er nylig renoveret.

Tomt <p>Denne tomten er eiet. 1148,00 kvm.</p>	412 500,00,- (Dokumentavgift)
Ferdigattest/brukstillatelse <p>Det foreligger ferdigattest datert 18.05.2009 basert på tegninger datert 22.06.2007. Det er avvik fra disse-iinnredet del i underetasjen er innredet med soverom. Det er laget bod/ teknisk rom innenfor underetasjen. Arealene er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggarbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Det tas forbehold om at dette blir kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.</p>	19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
Oppvarming / energiforbruk <p>Boligen er oppvarmet med varmekabler. Det er ikke varmekabler i teknisk rom.</p>	545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
Beregnet totalpris <p>Prisantydning kr 16 500 000,-</p>	545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
Energikarakter: C - <p>Energiforbruk foregående år var 25 000 til 30 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.</p>	<hr/> 16 933 490,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld <hr/>
Energiforbruk <p>Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.</p>	Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.
Beregnet totalpris <p>Prisantydning kr 16 500 000,-</p>	Kommunale avgifter <p>Kr. 18 811,- for 2026.</p>
Beregnet totalpris <p>Prisantydning kr 16 500 000,-</p>	Løpende kostnader <p>Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.</p>
Beregnet totalpris <p>Prisantydning kr 16 500 000,-</p>	Selger har fiber fra Telenor.
Beregnet totalpris <p>Prisantydning kr 16 500 000,-</p>	Medlemskap i Soria Moria Båtforening - ca. kr.4.000-5.000,- pr. båtplass pr. år.
Beregnet totalpris <p>Prisantydning kr 16 500 000,-</p>	Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 2 353 510,00.

Sekundær formuesverdi kr. 9 414 038,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

Foto

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

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan 3905-51008 "Husøytoppen" med tilhørende bestemmelser datert 24.05.2006.

Foto

Relaterte planer: Medusatomta - planID 20150109 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtatt 14.03.2018. Planen gjelder fremtidig boligbebyggelse på Maxbo-tomten vest for eiendommen. Ta kontakt med megler for kopi av reguleringsplan eller se Færder kommunes hjemmesider for mer informasjon.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er

2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Eiendommen er tilkoblet vann og avløp via private stikkledninger/anlegg. Det går kommunale stikkledninger over eiendommen - se vedlagt situasjonskart.

Rettigheter og heftelser

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

Foto

Dnr. 3548, tgl. 27.03.1998 - Erklæring/avtale Forbud mot fjerning/ hogging av vegetasjon uten samtykke av kommunen Kan ikke slettes uten samtykke fra kommune. Erklæring om at for denne eiendommen - og flere naboeiendommer- gjelder tomtedelingsplan og situasjonsplan med bevaringsplan for eksisterende vegetasjon, tegn.nr. 399-010, datert 02.10.1997, rev.c. Eventuell fjerning/ hogging av vegetasjon skal godkjennes av kommunen på forhånd.

Foto

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

Konsesjon og odel

Det er ikke konsesjon eller boplikt på eiendommen.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Fastmonterte garderober, innredninger

Foto

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

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Foto

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

Foto

Boligkjøperforsikring

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

Foto

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

Foto

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Foto

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Foto

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Foto

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av

bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som

forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova) Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om

avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Knut Erik Petterson.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Husøytoppen 32.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 159, bnr. 430 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260191.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 75 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 800,00
Utlleggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Meglern vederlag er avtalt til 228 230.

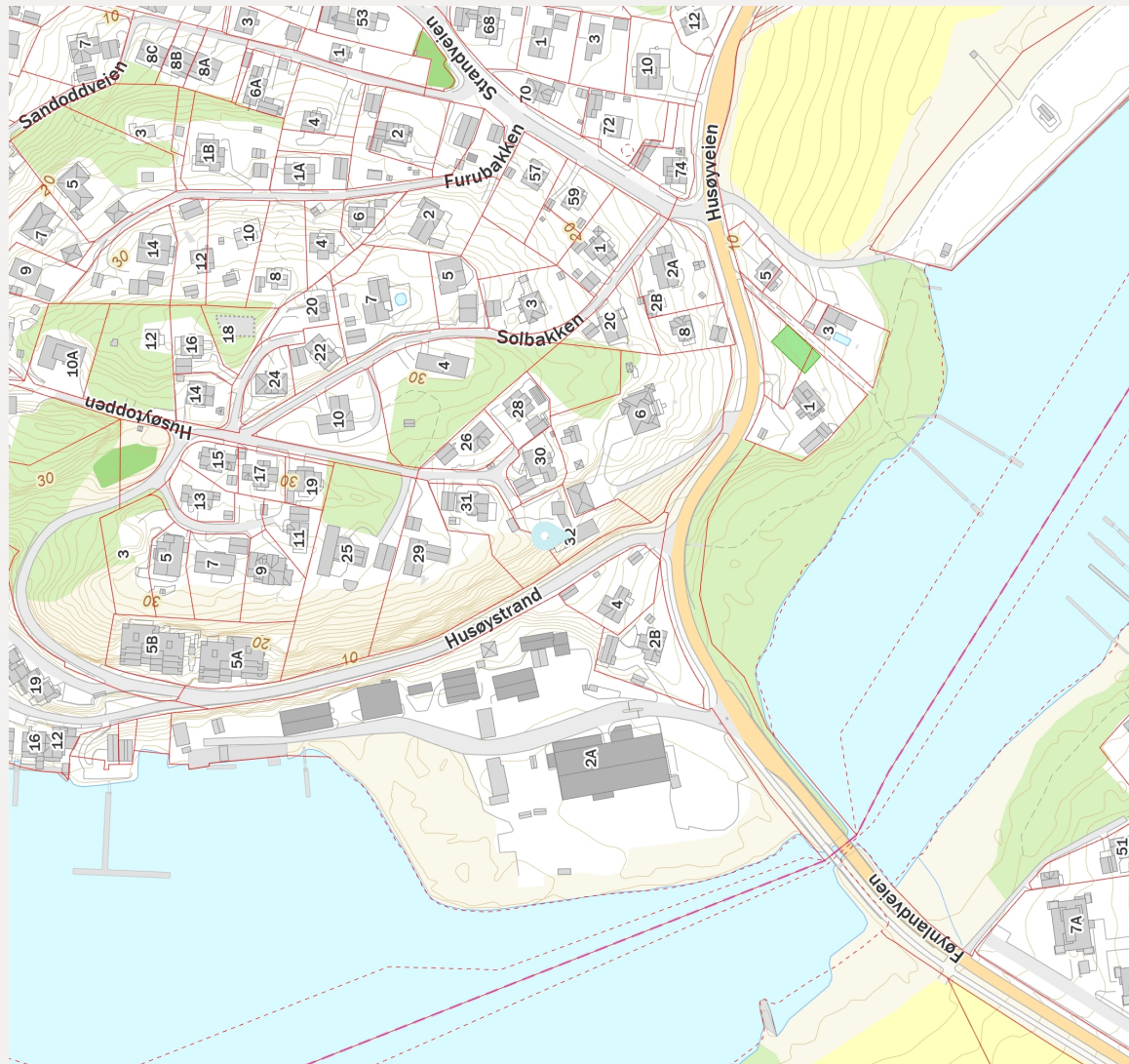
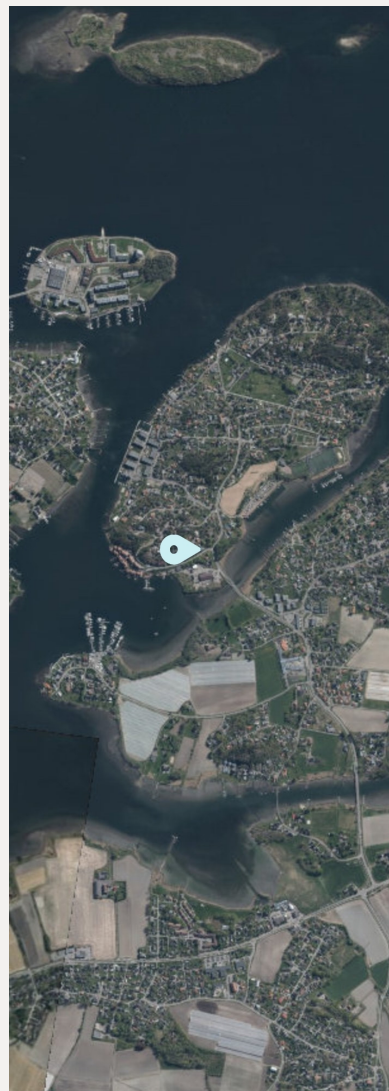
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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

Ansvarlig megler er Jens Roland Pettersen / +47 90 96 48 85 / jrp@partners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47,
3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter



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



Egenerklæring

Husøytoppen 32, 3132 HUSØYSUND

22 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Husøytoppen 32	Husøytoppen 32	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?
 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Flyttet inn ca april 2009

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Vi har bodd i boligen siden 2009

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, if

Informasjon om selger

Selger

Petterson, Kaut Erik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Fagløst Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av fagfarte

Malt tak skiftet lys til LED lys

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Wagner & Co, PET installasjon AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utefra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglaert Ufaglaert

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet alle spot i hoved etg. til LED lys

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

PET installasjon AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløprør eller vannør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløprør eller vannør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Side 3

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger bruksstillatelse eller ferdigattest for sakspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er planlagt fremtidig utbygging på Maxbo område.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da selget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 84121594

Side 5

Egenerklæringskjema

Name: **Knut Erik Petterson** Date: **2026-05-22**

Identification:  Knut Erik Petterson

Egenerklæringskjema

Signed by:

Knut Erik Petterson

22/05-2026
12:27:46

BankID OIDC
High

Tilstandsrapport



Husøytoppen 32, 3132 HUSØYSUND
TØNSBERG kommune
gnr. 159, bnr. 430

Sum areal alle bygg: BRA: 273 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 Rapportdato: 22.05.2026 Oppdragsnr.: 22008-1423 Eiendomsverdi ref nr: P59361

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 22008-1423

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 2 av 26

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspk.

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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, annek, naust og så videre
- utvendige trapper
- stammurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealer har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter Åndsverkløven 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 eksemplarframstilling 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 Verdi ([Hjem/Verdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 22008-1423

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 3 av 26

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om fare 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.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1423

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 4 av 26

Beskrivelse av eiendommen

Velholdt enebolig med gjennomgående høy standard. Boligen har flate tak. Slemmede murfasader og noe treverk. Støpt betong murer i underetasjen. Pussen har løsnet noe på enkelte vegger. At puss løsner fra slemmede murfasader er et vanlig problem, ofte forårsaket av fukt og frost. Innvendig er de fleste overflater nylig renovert og det er montert nytt kjøkken. Badene er med fliser på vegger og gulv. Badet i 1. etasje har nedsenket dusjone med godt fall, utenfor dusjen mot døren heller gulvet feil vei. Toalettrommet har ikke noen ventilasjon eller mekanisk avtrekk. Ellers er boligen i god stand. Eiendommen har garasje i tilknytning til boligen. Det er 2 stk båt plasser og boder i sjøbu tilhørende eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Slikt beslag og innvendige nedlåg fra taket Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader og noe trepanel Takkonstruksjonen har stålkonstruksjon med korugerte ståplater og kompaktak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av typen Velfac med aluminium utvendig. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre ,med aluminium og skyvebalkongdør i malt tre med aluminium. Terrasser med tregulv av typen Kebony og glassrekkverk med topprekke av tre. Det er trapp i terrenget

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. I bjelker. Boligen har mursteinspipe og åpen peis. Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Boligen har lakkert tretrapp med glassrekkverk. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Oppdragsnr.: 22008-1423

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 5 av 26

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Innredet del i underetasjen er innredet med soverom. det er laget bod/ teknisk rom innenfor underetasjen

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse Rommet har innredning med 2 toppmonterte servanter,veggmontert toalett,badekar og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad. 1. etasje.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er av typen kvånum og har innredning med glatte fronter, hvite og beisede. Benkeplaten er av stein, marmor. Det er kjøp/fryseskap, induksjonstopp, vinskap, kaffemaskin og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 2009. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmurer er av betong. Skrånende terreng

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22008-1423

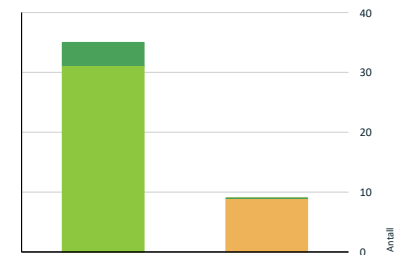
Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 6 av 26



Sammendrag av boligens tilstand

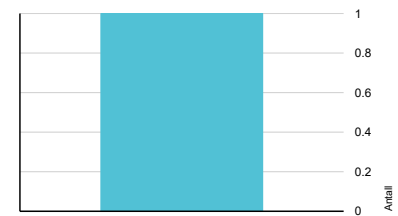
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2009

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Stål beslag og innvendige nedløp fra taket

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader og noe trepanel

Vurdering av avvik:

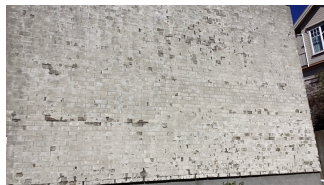
- Det er avvik:

Det er noe overflate avflassing på fasadene særlig mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for å gjøre noe med pussene. dette er kun i overflaten og kun estetisk.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har stålkonstruksjon med korugerte ståplater og kompakttak.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av typen Velfac med aluminium utvendig.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre ,med aluminium og skyvebalkongdør i malt tre med aluminium.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser med tregulv av typen Kebony og glassrekkverk med topprekke av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Topprekken mangler på toppen av glassrekkverket på en liten del

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere topprekke.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapp i terrenget

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.



Tilstandsrapport

Overflater - gulv stue 1. etasje

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en liten flekk/ skade i tregulvet i stuen i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre gulvet.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag av i-bjelker.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Innvendige trapper



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med glassrekkverk.



TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse



Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.



ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er noe avflassing på et lite område ved dusjen

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.



ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 toppmonterte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget siste var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.



ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er noe motfall ved døren slik at evt. lekkasjevann kan renne ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør gjøres tiltak for å hindre evt. lekkasjevann å renne ut av rommet.

ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

- Det er påvist skader på innredning.

Innredningen står ned på gulvet og trekker vann.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Innredningen bør beskyttes mot vann.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er av typen kvånum og har innredning med glatte fronter, hvite og beisede. Benkeplaten er av stein, marmor. Det er kjøll/fryseskap, induksjonstopp, vinskap, kaffemaskin og stekeovn.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Tilstandsrapport

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

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 elektrivirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-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 elektrivirksomhet.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.



Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009

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

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

Ekstister det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TO 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 2009.

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

1 TO 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

1 TO 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende terreng

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



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

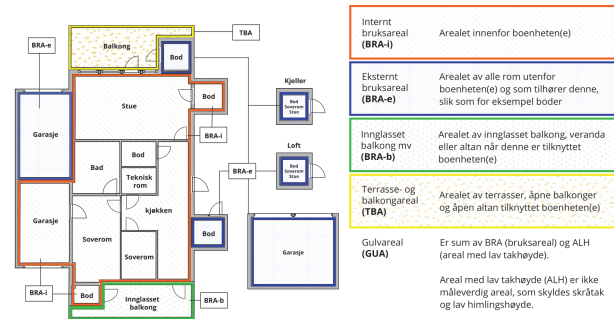
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealen innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne 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 måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Capport og/eller garasjeplass (Helles garasjanlegg er ikke måleverdig areal)

Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, 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 bygningsfagkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsfagkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfagkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfagkyndige 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?](#)



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	106	58		164	32
Etasje	109			109	54
SUM	215	58			86
SUM BRA	273				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, hall, toalettrom, vaskerom, stue/kjøkken, soverom, walk-in closet, bad	Garasje, bod	Innglasset balkong
Etasje	Stue, bod, teknisk rom, bad, soverom, soverom 2		

Kommentar

Eksternt bruksareal BRA-e: Bod ute, garasje og innglasset balkong. I tillegg kommer 2 stk sjøboder på tilsammen 3,2 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Uinnredet del i underetasjen er innredet med soverom. det er laget bod/ teknisk rom innenfor underetasjen

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Boligen er nylig renovert.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Bjarne Henry Johansen Knut Erik Petterson	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	159	430		0	1147.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Husøytoppen 32

Hjemmelshaver

Petterson Knut Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i rolig etablert boligområde på Husøysund.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng, plen, asfalt, treterrasser,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

ii) **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.

iii) **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.

iiii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett 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 brukeren 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 fem 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.

PRISISERINGER

- 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 dampsperrer 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 sokkeetasje) 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 elektrografisk fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 brunerevarer 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.



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søketstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

- Uthvilet 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 oppas 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.
- **Areal**et måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 22008-1423

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 25 av 26



Tilstandsrapportens avgrensninger

opp treden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstlagenorm.no for mer informasjon

- 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 godkjenning 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om verdi 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.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger 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 statistiske formål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/P59361>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Oppdragsnr.: 22008-1423

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 26 av 26

Adresse Husøytoppen 32, 3132 HUSØYSUND	
Dato for energimerking 22.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-300829
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 23886006
Gårdsnummer 159	Bruksnummer 430
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for bolgtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 2009	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 209,0 m²	Oppvarmet bruksareal 140,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkelball for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 149,94 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 152,44 kWh/m²	Totalt levert pr. år 21 342 kWh
--	---



Husøytoppen 32, 3132 HUSØYSUND

Detaljerings	
Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Husøytoppen 32, 3132 HUSØYSUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: 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 vaskebette; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende krane. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 tilvarer 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 7: Slå el. apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: Reduser innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekjeller: jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejerninnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opp til 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 bolgen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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.

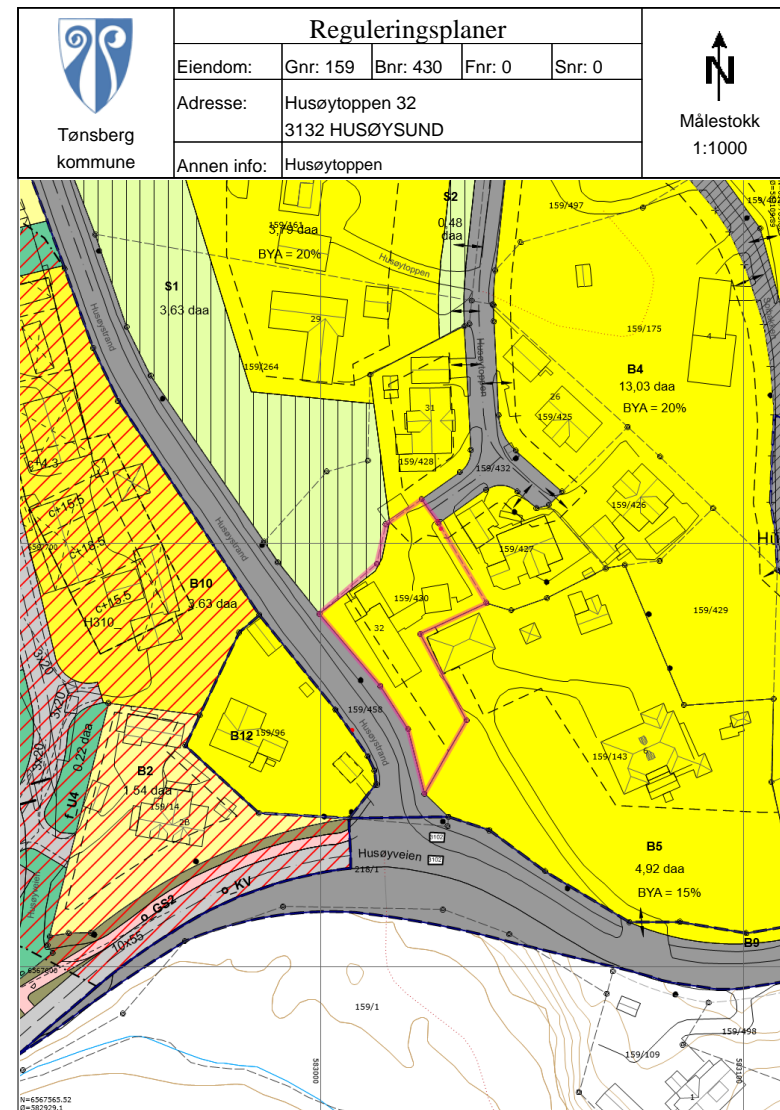
<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

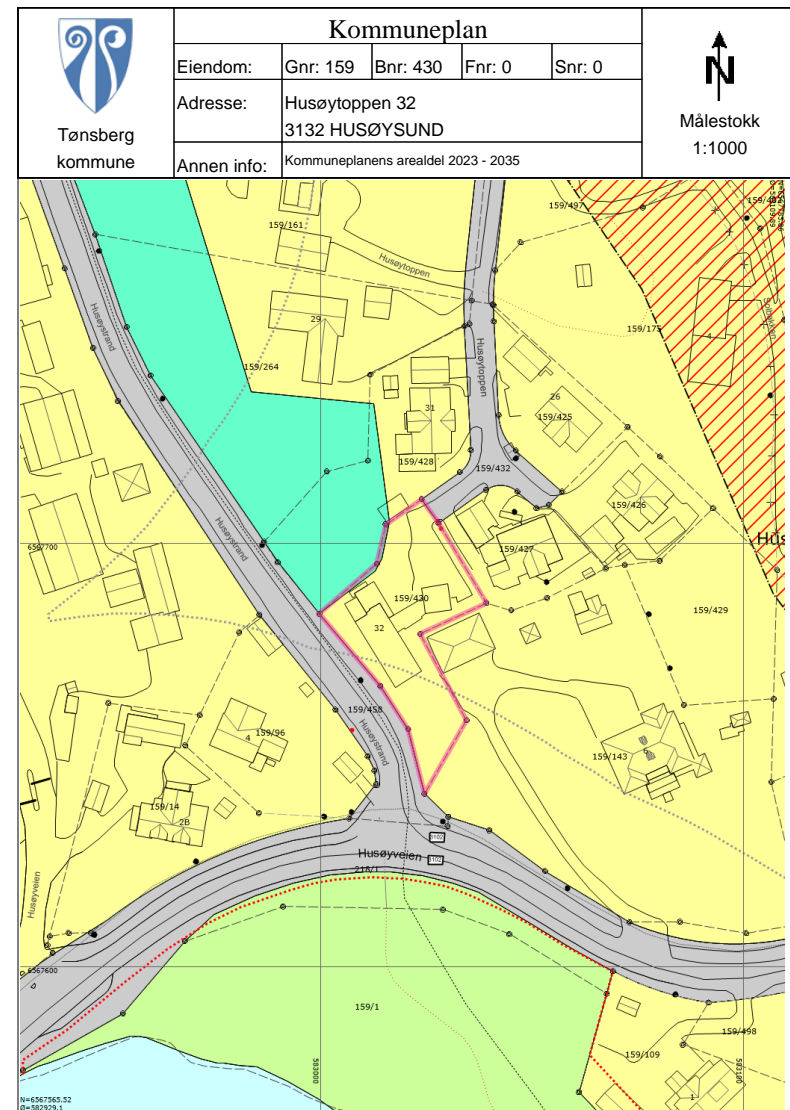
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Tegnforklaring		
~ Nøyaktig eiendomsgrænse	~ Anslått eiendomsgrænse	⊙ Nøyaktig grensepunkt
+ Anslått grensepunkt	⬜ RpOmråde detaljregulering/mindre endring	⬜ RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikelnummer.	A Bygg og anlegg	• Samferdsel
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Skap
~ Bygningslinje	~ Mønelinje	~ Takkant
~ Takoverbyggkant	~ Taksprang	~ Trapp inn/tilt bygg
~ Veranda	~ Annet vegareal avgrensning	~ Vegbom
~ Vegdekkkant	~ Stiltrapp	~ Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegbo
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
~ RpFareGrense	~ RpGrense	~ RpFormålgrænse
~ RpBestemmelseGrense	-- Avkjørsel - både inn og utkjøring	~ Byggegrænse
~ Bebyggelse som forutsettes fjernet	~ Regulert senterlinje	~ Frisiklinje
~ Regulert kant kjørebane	⬜ Bevaring av landskap og vegetasjon	⬜ Boligområde
~ Landbruksområde	~ Kjøreveg	~ Felles avkjørsel
⬜ Bestemmelsesområde	~ Ras- og skredfare	~ Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
~ Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	~ Uteoppholdsareal	~ Lekeplass
~ Veg	~ Kjøreveg	~ Gang-/sykkelveg
~ Annen veggrunn - grøntareal	~ Parkeringsplasser	~ Kystkontur
~ Høydekurve	~ Høydekurve	



Tegnforklaring					
	Strandlinje sjø		Byggegrense		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Matrikkelnummer.		Bygg og anlegg		Samferdsel
	Gateløys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegbom
	Vegdekkekant		Stittrapp		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesveg
	Fylkesveg gatenavn		Kommunalveg gatenavn		Privatveg gatenavn
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for faresoner		Ras- og skredfare
	Boligbebyggelse - Nåværende		Veg - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Kystkontur		Høydekurve		Høydekurve

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HUSØYTOPPEN. PLAN NR. 51008.

§ 1
PLANENS BEGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

§ 2
REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområde
- Offentlig trafikkområde
- Friområde
- Spesialområde
- Fellesområde

§ 3
FELLES BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

Mellom garasje og eiendomsgrense mot vei skal det i utkjøringsretningen være en avstand på minst 5,0 meter.

Før det gis byggetillatelse skal det foreligge en godkjent tomteplan/situasjonsplan. Denne planen skal vise:

- Tomtegrenser
- Bygningers utforming/plassering, høyde og adkomst
- Eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon
- Interne kjøreveier, gangveier, parkeringsplasser, lekearealer og andre områder for felles bruk
- Forstøtningsmurer

Ved byggesøknad skal det foreligge tegninger som viser bebyggelsens tilpasning i forhold til omgivelsene (bygninger og vegetasjon).

§ 4
BYGGEOMRÅDER, BOLIGER (B1)

Området kan bebygges med terrengtilpasset bebyggelse. Maks BYA = 40%.

Bebyggelsen skal gis en oppdelt og variert utforming i 3 avtrappende etasjer samt underetasje for parkering. Bebyggelsen utføres/- tilpasses den øvrige småhusbebyggelsen i strandsonen og utføres med saltak.

§ 5
BYGGEOMRÅDER, BOLIGER (B2)

Området kan bebygges med frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg inntil 2 etasjer. Maks BYA = 25%.

§ 6
BYGGEOMRÅDER, BOLIGER (B3, B4, B7, B8, B10)

Områdene kan bebygges med frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg inntil 2 etasjer. Maks BYA = 20%. Gbnr. 159/431 forutsettes sammenføyd med gbnr. 159/430 og kan bebygges med en tomannsbolig.

På gbnr. 159/175 kan det fradeles en byggetomt i det nordvestre hjørnet med utkjøring til Husøytoppen.

§ 7
BYGGEOMRÅDER, BOLIGER (B5)

Området kan bebygges med frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg med maks byggehøyde kote + 29. Maks BYA = 15%.

§ 8
BYGGEOMRÅDER, BOLIGER (B6)

Området kan bebygges med frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg med maks byggehøyde kote + 38. Maks BYA = 20%.

§ 9
BYGGEOMRÅDER, BOLIGER (B9)

Området kan bebygges med frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg eller konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Maks BYA = 30 %.

Innenfor området tillates følgende høyder:
For gbnr. 159/209 er maks byggehøyde kote + 38.
For gbnr. 159/1 F 30 er maks byggehøyde kote + 42.

§ 10
BYGGEOMRÅDER, BOLIGER (B11)

Områdene kan bebygges med frittliggende eneboliger. Maks BYA = 20% med unntak av tidligere fradelte og fortsatt ubebygde tomt gbnr. 159/452 som tillates bebygd med maks BYA=25%. B11 kan bebygges i h.h.t. vanlig avstand mot nabo.

For gbnr. 159/178 og 159/452 er maks. byggehøyde hhv. kote + 44,5 og 45,5.
For gbnr. 159/451 er maks byggehøyde kote +39,5.

§ 11
FRIOMRÅDE (OF 1)

I friområdet kan det oppføres transformatorbokser og andre mindre bygg med tilknytning til de tekniske anlegg. I forbindelse med barns lek kan det anlegges lekeapparater.

byggelekeplasser mv, samt oppføres mindre bygg. Områdets karakter og vegetasjon skal bevares.

§ 12
SPESIALOMRÅDE, BEVARING AV LANDSKAP OG VEGETASJON (S1, S2, S3, S4)

I spesialområdene skal terreng og vegetasjon vernes av hensyn til vegetasjonens egenverdi og landskapets helhetlige bilde. Det kan ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som endrer landskapets art eller karakter.

§ 13
FELLESOMRÅDE, FELLES AVKJØRSEL (F1- F4)

F1 er felles avkjørsel for gbnr. 159/433, 159/434, 159/435, 159/436, 159/437, 159/438, 159/442.

F2 er felles avkjørsel for gbnr. 159/169, 159/206, 159/207, 159/209 og 159/1 F 30

F3 er fellesavkjørsel for gbnr. 159/178, 159/446, 159/447, 159/448, 159/451 og 159/452.

F4 er felles avkjørsel for gbnr. 159/1 F117, 159/175, 159/429, 159/199 og 159/165.

§ 14
FELLESOMRÅDE, TURVEI (F5)

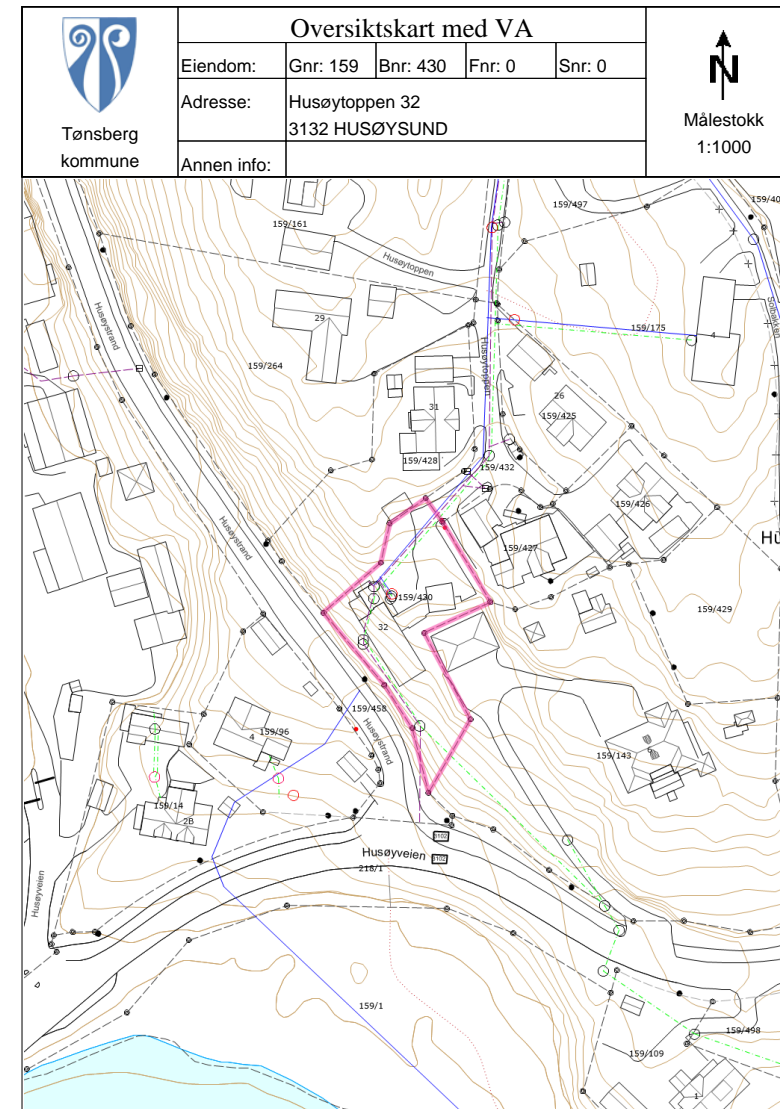
F5 er felles for grunneierne tilhørende boligfeltene B6, B7, B8 og B9 og skal være åpen for allmenn ferdsel. Før gbnr. 159/1 fnr. 74 kan bebygges, skal det foreligge en tinglyst erklæring om allmennhetens rett til å bruke turveien. Denne erklæringen kan ikke slettes uten kommunens samtykke.

§ 15
BEVARINGSVERDIGE TRÆR


Avmerkede trær i planen er bevaringsverdige og kan ikke felles uten forutgående søknad og tillatelse fra plan- og bygningsmyndigheten.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
den 24.05.06, sak: 050/06


for Per Engeseth
byggesaks-og arealplansjef



Tegnforklaring		
○ Brannventil	○ Kran	○ Slamavskiller
○ Kum - annen eier	○ Sandfangskum	☒ Sluk
— Overvannsledning	— Spillvannsledning	— Vannledning uten Vestfold vann
— Nøyaktig eiendomsgrense	— Anslått eiendomsgrense	⊙ Nøyaktig grensepunkt
+ Anslått grensepunkt	Matrikelnummer.	A Bygg og anlegg
• Samferdsel	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
• Skap	— Bygningslinje	— Mønelinje
— Takkant	— Takoverbyggkant	— Taksprang
— Trapp inntill bygg	— Veranda	— Annet vegareal avgrensning
— Vegbom	— Vegdekkkant	— Stitrapp
— Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
— Fylkesvegboaks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
— Privatveg gatenavn .	— Kystkontur	— Høydekurve
— Høydekurve	— Havflate	



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE
Eiendomsmeidlerforbundet

Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg
 Noe siktakst.no
 NEF.no
 Forbrukerrådet.no
 EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
 versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgåve og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente ØYdlig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en akseptert bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



 www.partners.no