Fjellveien 9

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Fjellveien 9

06

Nøkkelinformasjon/Megler

40

Beliggenhet

43

Plantegninger

47

Eiendommen

56

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Fjellveien 9

Velkommen til denne svært velholdte og praktiske familieboligen på Teie. Her bor du med gangavstand til skole, barnehage, turområder og idrettsanlegg - alt innenfor kort (og trygg) gangavstand fra boligen.
Eiendommen fremstår som normalt pen, og boligen er vedlikehold og godt ivaretatt.

Kort fortalt:
- Romslig, praktisk bolig over 2 etasjer
- 3 soverom, toalett og bad i samme etasje
- Flere nye vinduer og terrassedør
- Nyere taktekking (2014)
- 2 stk varmepumper fra 2023
- Kjellerstue/hybel-løsning med egen inngang
- Garasje, samt god plass til parkering i egen gårdsplass
- m.m

Fjellveien 9

Prisantydning	6 250 000
Omkostninger	177 240
Totalpris	6 427 240
Bruksareal	187,0 m²
BRA-I	162,0 m²
BRA-E	25,0 m²
TBA	20,0 m²
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	806 m²
Byggeår	1972

Kontakt vår megler



Lars Ole Wittingsrud

Eiendomsmegler / Partner

+47 948 14 053

low@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS

Storgaten 47 3126 Tønsberg






















































9

















Beliggenhet

Eiendommen ligger hyggelig til i et barnevennlig og etablert boligområde på Teie i Færder kommune, ca. 2 km fra Tønsberg sentrum.

Fra eiendommen er det kort (og trygg) gangavstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole (Steinerskolen ligger også i nærområdet). Idylliske Teieskogen med flotte turområder ligger i kort gangavstand og byr på god rekreasjon året rundt.
Ved ungdomsskolen Teigar ligger Nøtterøyhallen og et flott utendørs idrettsanlegg med en rekke fotballbaner og 400 m friidrettsbane.
Fra idrettsparken er det en lysløyperunde på ca. 2,5 km i Teieskogen, som prepareres så fort forholdene tillater det.
Bussholdeplass i umiddelbar nærhet og kort vei til koselige Teie torv med bl.a. matbutikker, flere forretninger, cafeer, vinmonopol og bakeri.

På Rosanes, like ved Teie sentrum og i kort gangavstand fra boligen, ligger Rosahaugparken, en idyllisk perle med store plenområder, to dammer, fotballbane og bakker som benyttes til aking om vinteren. På nedsiden av Rosahaugparken ligger også Rosanesstranda med fin badestrand og gresslette, samt Teie småbåthavn. Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård og nydelige kyststi som går flere steder langs fjorden. Nøtterøy Golfklubbs flotte baneanlegg ligger på Hella, like ved Borgheim.



Plantegninger



Innhold

Enebolig over 2 plan som inneholder følgende;
2.etasje/hovedetasje: entré/gang/vindfang, gang, kjøkken med vaskeromsdel, stue med utgang til terrasse. 3 soverom, bad, toalettrom.
1.etasje: gang/toalettrom, kjellerstue/hybel, bod.
Garasje integrert i boligen. Krypkjeller.

BRA 187,0 m²

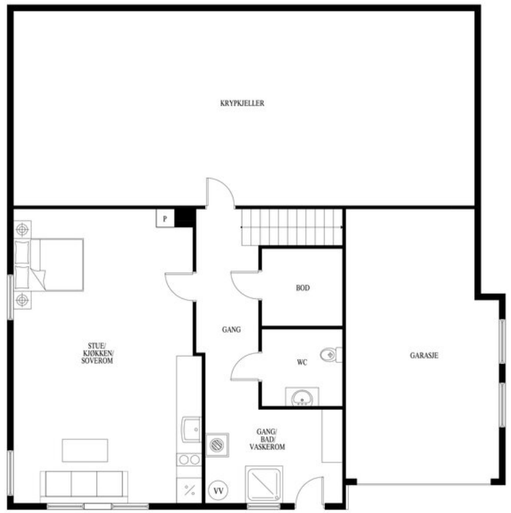
BRA-I 162,0 m²

BRA-E 25,0 m²

TBA 20,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 187,0 m²
- BRA-i: 162,0 m²
- BRA-e: 25,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 20,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal.

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.

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

Parkering
Svært gode parkeringsfasiliteter i egen gårdsplass, samt i garasje.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har svart på blant annet følgende punkter i egenerklæringsskjema:

3 .Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Ja. Liten lekkasje i taket og ned på loftet. Når du går opp loftstrappa, er det bak deg. Har ikke sett skader av det. Dette tror jeg var i 2014

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja.
2014: Byttet underlagspapp, slisser, lekter og ny takstein. Nye takrenner, nedløpsrør og gradrenner. Ny pipehatt. Stigetrinn for feier. Luftehatter. Arbeidet er utført av bror Torgeir Gjølberg som er byggmester og takstmann. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

2020: Byttet div vinduer og foret yttervegger på innsiden med 5 cm. Utført av bror Torgeir Gjølberg som er byggmester og takstmann. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

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

10.Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja.
2020: Nytt elektrisk anlegg på de utforede yttervegger i stue. Utført av faglært. Husker ikke navnet. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

12.Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja. Byttet til frostsikker utekran og byttet hovedstoppekran.

14.Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja. Aldri vært i bruk i mitt eie. Tror den ligger under utetrappa. Vet ingenting om den.

24.Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
Ja.
Nytt arbeid 2014: Det er gjort bruksendring fra kjeller til beboelsesrom. Husker ikke årstall. Tror det var i 2014. Utført av bror Torgeir Gjølberg som er byggmester og takstmann. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

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

26 .Er utleiedelen godkjent av kommunen?
Ja.

27.Er det utført radonmåling?
Nei.

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig. 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 Einar Lund:
Rapporten omhandler en enebolig fra 1972, oppført i tre overgrunnmur av lettklinkerblokker med krypkjeller under deler av bygningen. Eiendommen fremstår som vedlikeholdt sett i forhold til alder, og det er gjennomført flere oppgraderinger gjennom årene. Taktekkingen ble skiftet i 2014 med ny undertaksløsning og ny glasert tegltakstein. Flere vinduer og terrassedør ble skiftet til PVC-vinduer med 2-lags isolerglass i 2020. Boligen er videre oppgradert med to luft-til-luft varmepumper fra 2023. Dette vurderes som positive forhold ved eiendommen. Det er samtidig registrert enkelte forhold som må påregnes vedlikeholdt eller utbedret. Badet i 1. etasje er fra byggeåret og har registrerte avvik knyttet til alder, slitasje og fuktsikkerhet. Flere vinduer er fra byggeåret og har fukt å råteskader. Det er også registrert fuktpåvirkning i krypkjeller, noe som sees i sammenheng med redusert effekt på drenering, krypkjellerkonstruksjonen og opprinnelig drenering/fuktsikring fra byggeår.

På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig med påfølgende risiko for skjulte skader og svekkelser som ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved en visuell tilstandsvurdering. For øvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i bygningsdelenes alder, forventede levetid og observasjoner gjort ved befaringen. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten

Det er satt 8 stk. tilstandsgrad 3 - (TG3: Store eller alvorlige avvik:) - herunder:

Utvendig > Nedløp og beslag:
Det er ikke montert snøfangere på takflater hvor det er fare for nedfall av snø og is. Ved omlegging av taket i 2014 ble det ikke etablert snøfangere i henhold til gjeldende krav på omleggingstidspunktet

Utvendig > Vinduer fra byggeår:
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er avvik: Det er observert råteskader og avflassing av maling på vinduer fra byggeår. Tilstandsgrad 3 er også satt på grunn av alder, da forventet levetid for vinduene er oppbrukt

Innvendig > Andre innvendige forhold:
I underetasjen er det et kombinert gang-/teknisk rom med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og plast sluk i gulv. Gulvet er utført i malt betong. Veggene består av malte betongvegger og malt panel. Himlingen har malt panel. Arealet fremstår som et eldre bruksareal med enkel standard. Arealet benyttes til tekniske installasjoner og vaskefunksjon, samt har montert dusjkabinett. Løsningen avviker fra dagens krav til våtrom, men det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader ved befaringen.
Det er avvik: Arealet bærer preg av alder og bruksslitasje. Malingen på gulvet er stedvis slitt, og løsningen med dusj, vaskemaskin og tekniske installasjoner i samme areal fremstår som eldre og avviker fra dagens løsninger.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen har noe begrenset effekt, noe som sees i sammenheng med tegn til fuktinnsig i krypkjelleren. Det er observert eternittplater brukt som drenering mot grunnmur. Disse platene inneholder asbest og må behandles som spesialavfall.

Tomteforhold > Oljetank:
Det foreligger krav om sanering av oljetank. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter om oljetanken er tømt, rengjort eller sanert. Tankens tilstand og innhold er ukjent.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Det er avvik: Toalettrommet bærer preg av alder og slitasje. Det er registrert oppsprekking i tapetet på veggene. Gulvbelegget er fra byggeåret og har oppnådd høy alder. Rommet mangler ventilasjonsløsning utover vindu for lufting. Tilstandsgraden er også satt på bakgrunn av alder, da normal levetid for overflater og materialer nærmer seg oppbrukt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet bærer preg av elde og slitasje og er vesentlig eldre enn forventet levetid for våtrom. Det er registrert fuktskader i himlingen ved ventil, noe som ses i sammenheng med dårlig ventilasjon, samt fuktskader på baderomsplatene. Det er ikke synlig membran. Det er også registrert sprekk i servanten.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er påvist manglende membran ved sluk og andre steder i våtsonen

Det er satt 17 stk. tilstandsgrad 2 - (TG2: Avvik som kan kreve tiltak) - herunder:
Utvendig: Veggkonstruksjon, Dører, Balkonger, terrasser og rom under balkonger, Utvendige trapper
Innvendig: Overflater, Pipe og ildsted, Krypkjeller
Tekniske installasjoner: Vannledninger, Avløpsrør, Ventilasjon, Varmesentral, Varmtvannstank
Tomteforhold: Grunnmur og fundamenter, Terrengforhold, Utvendige vann- og avløpsledninger.
Spesialrom toalettrom: Overflater og konstruksjon
Kjøkken m/vaskerom: Overflater 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

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 bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Utvendig
Boligen har glasert tegltakstein på tak fra 2014. Takrenner, beslag og pipehatt ble fornyet i forbindelse med takomleggingen. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre. Det er vinduer av ulik alder, bestående av både opprinnelige trevinduer og nyere PVC-vinduer med isolerglass. Terrassedør er fra 2020. Ytterdører og garasjeport er hovedsakelig fra byggeåret. Eiendommen er opparbeidet med skiferbelagt terrasse på støpt plate og uteplass med belegningsstein. Utvendige trapper og repos er utført i betong med skiferbelagte overflater ved hovedinngangen og rekkverk i malt stål.

Innvendig
Innvendige overflater består av parkett, laminat, fliser, linoleumsbelegg, malt betong, tapet, malte plater, panel og himlingsplater. Deler av overflatene er oppgradert i perioden 2008– 2022, herunder laminatgulv i 1. etasje og etterisolering samt ny kledning på stuevegger. Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe med vedovn i begge etasjer. Pipe og ildsteder ble kontrollert av Vestfold Interkommunale Brannvesen i 2024. Bygningen har krypkjeller under deler av boligen. Det ble foretatt hulltaking og fuktkontroll uten at unormale forhold ble registrert. Innvendig trapp er utført i trekonstruksjon med teppebelagte trinn. Innvendige dører er malte fyllingsdører. I underetasjen er det et kombinert gang-/teknisk rom med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og sluk i gulv. Rommet har en enkel standard og benyttes til tekniske installasjoner, vaskefunksjon og dusj.

Tekniske installasjoner:
Boligen har vanninntak i galvanisert stål og innvendige vannledninger hovedsakelig utført i kobberrør. Hovedstoppekran er plassert i underetasjen ved varmtvannsberederen. Det er også montert frostsikker utekran. Innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført i plast. Det er naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg. Lokale avtrekksvifter er montert i enkelte rom. Boligen er oppvarmet med to luft-til-luft varmepumper av fabrikat Mitsubishi Electric fra 2023. Det er montert én innedel i 1. etasje og én innedel i underetasjen.

Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter og er plassert i underetasjen i et kombinert gang-/teknisk rom med sluk i gulvet. Det elektriske anlegget har automatsikringer med sikringsskap plassert i vindfanget. Deler av det elektriske anlegget er oppgradert i perioden 2013–2016.

Tomteforhold
Byggegrunnen består av fjell og stedlige løsmasser/fyllmasser. Det er observert fjell i dagen flere steder på tomten nær grunnmuren. Bygningen er fundamentert over krypkjeller. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker med stripefundamenter av betong. Eiendommen er oppført i skrånende terreng og er opparbeidet med plenarealer, beplantning, terrasser og belegningsstein. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Det er opplyst at det finnes en nedgravd olje-/parafintank på eiendommen. Ved befaring ble det registrert eldre rørføringer tilknyttet olje-/parafinanlegget.

Tomt
Denne tomten er eiet.
806,00 kvm.

Hyggelig opparbeidet hagetomt med gruset innkjørsel og gressplen på det øvre arealet ut fra hovedetasjen. Hekk mot naboer.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 21.12.1972.

Det foreligger ferdigattest for for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 11.05.2015. Gjelder kjellerstue.

Adgang til utleie
Opprettelse av en utleiedel som en del av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, men det er bl.a. krav om at bruken må være i samsvar med godkjent bruk og det må være intern forbindelse (dør) mellom det areal som leies ut og det øvrige arealet i boligen.

Etablering av en ny selvstendig boenhet (leilighet) i del av eksisterende bolig er imidlertid søknadspliktig og utløser enkelte tekniske og formelle krav.

Det gjøres for øvrig oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Krav om at radon skal være målt trår i kraft fra og med 01.01.2014. Målt årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling og bygget er ikke utført med radonsperre. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.Uavhengig av om man oppretter en utleidel med intern forbindelse eller en ny selvstendig boenhet, forutsettes det at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger. Innredning av rom til beboelsesrom (bruksendring) er søknadspliktig og må godkjennes av kommunen.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med 2 luft-til-luft varmepumper installert i 2023. Det er vedovn fra 2008 i 1. etasje og vedovn i underetasjen med ukjent årstall. Varmekabler i gulv på bad. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/ andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: Ingen -

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

Det er opplyst av selger at det finnes en nedgravd olje-/parafintank på eiendommen. Selger opplyser at tanken ikke har vært i bruk i eiertiden og oppgir at den skal være plassert under utvendig trapp Det er forbud mot bruk av fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger. Ansvar for og kostnader ved sanering og oppgraving og fjerning av tanken må bæres av kjøper. Ta kontakt med kommunen for ytterliggere informasjon.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 6 250 000,-

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

156 250,00,- (Dokumentavgift)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

6 427 240,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 20 967,- for 2026.

Løpende kostnader
Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring samt kommunale avgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

Selger har hatt internett fra Viken Fiber - kostnad ca. 1.389,- pr.mnd.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for denne boligen.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 426 533,00.
Sekundær formuesverdi kr. 5 706 133,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål - og delvis trafikkområde(nederst mot Fjellveien) i reguleringsplan Teieskogen sydøstre del med PlanID 112 , vedtatt

07.05.1974.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel (vedtatt 06.09.2023) avsatt til boligbebyggelse - nåværende byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav , samt fareområde ras- og skredfare.

Eiendommen grenser til reguleringsplan for Teie Sentrum planID 92-2 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtatt 23.03.2012.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

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 tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikkledninger ifølge Færder kommune. Type utvendige vann- og avløpsledninger - ukjente. Ledningsmateriale og eventuell utskiftningshistorikk er ikke dokumentert. Det kan ikke utelukkes at man kan få pålegg om utbedring, utskiftning og oppgradering av stikkledninger - dette kan komme på grunn av:

• Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem).
• Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger.
• Eventuell slamavskiller i bruk.
• Takvann ledes til kommunal ledning.

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

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

Boplikt
Det er innført boplikt i Færder kommune. For at eiendommen skal overskjøtes til ny eier må denne signere på egenerklæring om konsesjonsfrihet om at boligen skal benyttes til helårsbeboelse.
Bopliktsvilkåret som følger av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense er ikke personlig.

Løsøre og tilbehør
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.

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i

salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Eier er Johnny Femdal.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Fjellveien 9.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 7, bnr. 62 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28260203.

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

Provisjon 0,950 % av salgssummen 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
Utleggsgebyr: 4 990,00

Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 122 605,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto standard 5 700,00

Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00

Opplysningspakke kommunen 4 000,00

Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00

Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg er summert til kr. 11 195,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

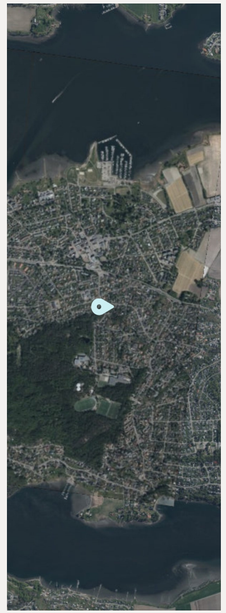
Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 133 800,-.

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 Lars Ole Wittingsrud / +47 94 81 40 53 / low@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter





Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Fjellveien 9, 3121 NØTTERØY **03 Jun 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fjellveien 9	Fjellveien 9	

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?

2011

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.

Eier bodd her hele tiden som eneste bolig.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Fendal, Johnny

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Liten lekkasje i taket og ned på loftet. Når du går opp loftstrappa, er det bak deg. Har ikke sett skader av det. Dette tror jeg var i 2014

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2014

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

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

Byttet undertaksgroppe, sluser, lekter og ny takstein. Nye takrenner, nedløpsrør og grodrenser. Ny pipehatt. Stigetrinn for feier. Luftehatter. Arbeidet er utført av bror Torgeir Gjølberg som er byggmester og taksitmann.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gjølberg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2020

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

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

Byttet div vinduer og firet yttervegger på innsiden med 5 cm. Utført av bror Torgeir Gjølberg som er byggmester og taksitmann.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gjølberg

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller overvannsmølse 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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

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

Nytt elektrisk anlegg på de utforede ytterveggene i stue.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Byttet til frostsikker utekran og byttet hovedstoppekran.

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

☐ 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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/vasket eller fylt igjen?

Aldri vært i bruk i mitt eie. Tror den ligger under utetrappa. Vet ingenting om den.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**
2014

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Det er gjort bruksendring fra kjeller til beboelsesrom. Husker ikke årstall. Tror det var i 2014. Utført av bror Torgeir Gjølberg som er byggmester og takstmann.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Gjølberg

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller liknende?
☒ Ja ☐ Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?
☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av fellesskostnader 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 salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 28450802

Egenerklæringsskjema

Name
Johnny Femdal

Date
2026-06-03

Identification
Johnny Femdal

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Johnny Femdal	03/06-2026 15:09:09	BankID OIDC High

Tilstandsrapport

Enebolig
Fjellveien 9, 3121 NØTTERØY
FÆRDER kommune
gnr. 7, bnr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 07.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22688-1013 **Eiendomsverdi ref nr:** GL7335

Autorisert foretak: Metiri 4 AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Metiri 4 AS

Rapportansvarlig

Einar Lund
Uavhengig Takstingeniør
einar@metiri.no
906 15 443

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 formes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en enebolig fra 1972, oppført i tre over grunnmur av lettklinkerblokker med krypkjeller under deler av bygningen.

Eiendommen fremstår som vedlikeholdt sett i forhold til alder, og det er gjennomført flere oppgraderinger gjennom årene. Taktekkingen ble skiftet i 2014 med ny undertaksløsning og ny glasert tegltakstein. Flere vinduer og terrassedør ble skiftet til PVC-vinduer med 2-lags isolerglass i 2020. Boligen er videre oppgradert med to luft-til-luft varmepumper fra 2023. Dette vurderes som positive forhold ved eiendommen.

Det er samtidig registrert enkelte forhold som må påregnes vedlikeholdt eller utbedret. Badet i 1. etasje er fra byggeåret og har registrerte avvik knyttet til alder, slitasje og fuktsikkerhet. Flere vinduer er fra byggeåret og har fukt å råteskader. Det er også registrert fuktpåvirkning i krypkjeller, noe som sees i sammenheng med redusert effekt på drenering, krypkjellerkonstruksjonen og opprinnelig drenering/fuktsikring fra byggeår.

På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig med påfølgende risiko for skjulte skader og svekkelser som ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved en visuell tilstandsvurdering. For øvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i bygningsdelenes alder, forventede levetid og observasjoner gjort ved befaringen. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke
kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

Enebolig

UTVENDIG

Gå til side

Boligen har glasert tegltakstein på tak fra 2014. Takrenner, beslag og pipehatt ble fornyet i forbindelse med takomleggingen.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre. Det er vinduer av ulik alder, bestående av både opprinnelige trevinduer og nyere PVC-vinduer med isolerglass. Terrassedør er fra 2020. Ytterdører og garasjeport er hovedsakelig fra byggeåret. Eiendommen er opparbeidet med skiferbelagt terrasse på støpt plate og uteplass med belegningsstein. Utvendige trapper og repos er utført i betong med skiferbelagte overflater ved hovedinngangen og rekkverk i malt stål.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendige overflater består av parkett, laminat, fliser, linoleumsbelegg, malt betong, tapet, malte plater, panel og himlingsplater. Deler av overflatene er oppgradert i perioden 2008–2022, herunder laminatgulv i 1. etasje og etterisolering samt ny kledning på stuevegger. Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe med vedovn i begge etasjer. Pipe og ildsteder ble kontrollert av Vestfold Interkommunale Brannvesen i 2024. Bygningen har krypkjeller under deler av boligen. Det ble foretatt hulltaking og fuktkontroll uten at unormale forhold ble registrert. Innvendig trapp er utført i trekonstruksjon med teppebelagte trinn. Innvendige dører er malte fyllingsdører. I underetasjen er det et kombinert gang-/teknisk rom med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og sluk i gulv. Rommet har en enkel standard og benyttes til tekniske installasjoner, vaskefunksjon og dusj.

VÅTROM

Gå til side

Badet ligger i 1. etasje og er fra byggeåret. Rommet er innredet med servantskap, toalett og dusjhjørne. Overflatene består av fliser på gulv, baderomsplater på vegger og himlingsplater i tak. Badet har plastsluk og naturlig ventilasjon via ventil i tak.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate fra ca. 2010. Det er montert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum. Tidligere vaskerom er innlemmet i kjøkkenløsningen og benyttes til oppstilling av vaskemaskin og vaskekum. Denne delen har flislagt gulv med plastsluk. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut i vegg.

SPESIALROM

Gå til side

Boligen har to toalettrom fra byggeåret. Rommene er innredet med toalett og servant. Overflatene består av gulvbelegg, tapetserte vegger og himlingsplater i tak. Det ene toalettrommet har elektrisk avtrekksvifte med avkast til det fri, mens det andre har ventilasjon via vindu. Toalett i underetasjen er skiftet på et senere tidspunkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligen har vannrentak i galvanisert stål og innvendige vannledninger hovedsakelig utført i kobberrør. Hovedstoppekran er plassert i underetasjen ved varmtvannsberederen. Det er også montert frostsikrer utekran. Innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført i plast. Det er naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg. Lokale avtrekksvifter er montert i enkelte rom. Boligen er oppvarmet med to luft-til-luft varmepumper av fabrikat Mitsubishi Electric fra 2023. Det er montert én innedel i 1. etasje og én innedel i underetasjen. Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter og er plassert i underetasjen i et kombinert gang-/teknisk rom med sluk i gulvet. Det elektriske anlegget har automatsikringer med sikringsskap plassert i vindfanget. Deler av det elektriske anlegget er oppgradert i perioden 2013–2016.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen består av fjell og stedlige løsmasser/fyllmasser. Det er observert fjell i dagen flere steder på tomten nær grunnmuren. Bygningen er fundamentert over krypkjeller. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker med stripefundamenter av betong. Eiendommen er oppført i skrånende terreng og er opparbeidet med plenarealer, beplanting, terrasser og belegningsstein. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Det er opplyst at det finnes en nedgravd olje-/parafintank på eiendommen. Ved befaring ble det registrert eldre rørføringer tilknyttet olje-/parafinanlegget.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

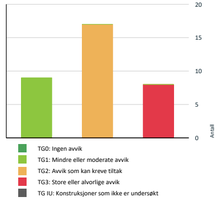
Gå til side

Enebolig

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

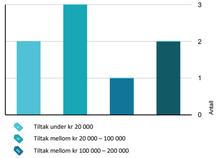
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler med Tilstandsgrad TG2 eller høyere kan kreve nærmere undersøkelser. Omfanget av eventuelle skader eller avvik kan ikke alltid fastslås på grunnlag av undersøkelsesnivået som ligger til grunn for rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer fra byggeår.** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken m/Vaskerom > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og byggets er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløpper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av glasert tegltakstein. I 2014 ble det byttet underlagspapp, slisser, lekter og lagt ny takstein. Arbeidet er utført av Byggmester Torgeir Gjølberg. Dokumentasjon foreligger i form av bilder. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og beslag er utført i plastbelagt stål. Ifølge selger ble takrenner, beslag og ny pipehatt montert i forbindelse med takomlegging. Det ble også montert stigetrinn for feier og luftehatter. Arbeidet er utført av Byggmester Torgeir Gjølberg.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere på takflater hvor det er fare for nedfall av snø og is. Ved omlegging av taket i 2014 ble det ikke etablert snøfangere i henhold til gjeldende krav på omleggingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Snøfangere må monteres på takflater hvor det er fare for nedfall av snø og is, for å redusere risikoen for personskader og skader på eiendom. Manglende snøfangere kan medføre fare for snø- og isras, noe som kan føre til alvorlige ulykker eller materielle skader.
Kostnadsoverslaget gjelder for utbedringen av avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning på 1. etasje og liggende bordkledning på takkonstruksjonens gavlvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert lite luftespalte i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Dette kan medføre redusert ventilasjon bak kledningen, noe som øker risikoen for fuktskader over tid. Begrenset lufting bak kledningen kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og øke risikoen for fuktrelaterte skader over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen ved fremtidige vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider, for å redusere risikoen for fuktskader. I den forbindelse bør det også etableres musebånd/insektsperre for å hindre inntrengning av skadedyr.



Tilstandsrapport





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er tilgang til loft via luke i taket i vindfanget. Selger opplyser at det har vært en liten vannleksasje i taket ved loftstrappen i 2014, sannsynligvis før skifting av taktekkingen samme år. På befaringsdagen ble det ikke målt fukt av betydning.



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har vinduer med isolerglass av ulik alder. Ifølge eier ble flere vinduer i 1. etasje samt to i underetasjen skiftet til PVC-vinduer med 2-lags glass i 2020. Arbeidet er utført og dokumentert av Byggmester Torgeir Gjølberg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 3 Vinduer fra byggeår.

Beskrivelse

I underetasjen er det, foruten to vinduer, vinduer fra byggeår som er trevinduer med koblet glass, samt 2 stk. blyglassvinduer. I 1. etasje er det to isolerglassvinduer fra byggeår.

Årstall: 1972 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Det er avvik:

Det er observert råteskader og avflassing av maling på vinduer fra byggeår. Tilstandsgrad 3 er også satt på grunn av alder, da forventet levetid for vinduene er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer med råteskader må skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Det må påregnes løpende vedlikehold og utskifting av vinduer som har overskredet forventet levetid, da disse har økt risiko for redusert isolasjonsevne, trekk og varmetap.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt i glass, samt malt inngangsdør i underetasjen og garasjeport. Begge dørene og porten er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dørene og garasjeporten viser tegn til elde og slitasje, med slitte kanter. Vinduet i sidefeltet ved hovedytterdøren er fra byggeåret. Glitt vinduets alder overstiger det forventet levetid på 25-30 år, noe som medfører økt risiko for punktering av glasset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene og garasjeporten bør vurderes for vedlikehold eller utskifting for å forhindre ytterligere forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon. Vinduet i sidefeltet ved hovedytterdøren har overskredet forventet levetid, noe som gir økt risiko for punktering av glasset. Dette kan føre til redusert isolasjonsevne, fuktskader og behov for utskifting.







TG 1 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedøren er fra 2020 og er utført i PVC med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Uteplassen i forbindelse med terrassedøren består av ca. 20 m² skiferbelagt terrasse på støpt betongplate på terreng. I tilknytning til terrassen er det etablert ca. 16 m² uteplass med belegningsstein på terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekker i enkelte fuger på skiferdekket. Trappen fra terrassedøren fremstår noe ustabil ved belastning. Det er også registrert vegetasjon i fugene mellom belegningssteinene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av sprekker i fugene på skiferdekket for å hindre vannintrengning og frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader på terrassen. Trappen fra terrassedøren bør sikres og eventuelt forsterkes for å unngå risiko for personskade ved bruk. Vegetasjon mellom belegningssteinene bør fjernes for å forhindre at røtter og vekst forårsaker forskyvninger eller skader på dekke. Det anbefales vedlikehold og utbedring av registrerte forhold.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper og repos er utført i plasstøpt betong. Repos og trinn ved hovedinngangen er belagt med skiferheller. Trappene har rekkverk i malt stålkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Utvendige trapper bærer preg av elde og slitasje. Det er registrert sprekker i betongtrappen samt manglende eller åpne fuger i skifertrappen. Det er også registrert manglende eller for lavt rekkverk på deler av betongtrappen.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Det bør utføres utbedring av sprekker i betongtrappen, og fugene i skifertrappen bør tettes for å hindre vannintrengning og frostspreng, som kan føre til ytterligere skader og redusert levetid. Manglende eller for lavt rekkverk må utbedres for å ivareta sikkerheten og oppfylle gjeldende krav, da dette utgjør en fallrisiko.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv i 1. etasje er belagt med parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Himlingene har himlingsplater. I perioden 2008–2009 ble gulvene i 1. etasje, med unntak av parketten i stuen, oppgradert med laminat. I 2022 ble veggene i stuen lektet ut, etterisolert og kledd med panelplater. I underetasjen er det malt betonggulv og linoleumsbelegg på gulvene. Veggene har malt betong og furupanel. I taket er det malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Innvendige overflater viser tegn til alder og bruksslitasje. Det er registrert slitasje og sprekker i parkettgulvet, sprekker i tapet, skruehull i veggoverflater samt skjolder i himlingen i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Overflatene bør utbedres ved å reparere eller skifte ut skadede og slitte materialer for å opprettholde estetisk standard og forhindre ytterligere forringelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje, redusert levetid og forringet innemiljø.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en murstensmpipe som er malt i stuen og pusset samt malt i underetasjen. Det er vedovn fra 2008 i 1. etasje og vedovn i underetasjen med ukjent årstall. Det er sotluke i underetasjen. Pipe og ildsted ble sist kontrollert og funnet i orden av Vestfold Interkommunale Brannvesen 09.09.2024.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/fileluke på pipe.

Det mangler tilfredsstillende ildfast plate foran sotluken, noe som øker risikoen for brann ved eventuell utglidning av gjør eller aske under feiing. Det anbefales å montere en godkjent ildfast plate i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må monteres tilstrekkelig ildfast plate under sotluken for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for brannspredning ved eventuell gled eller askeutslipp. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for brann i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 1 **Rom Under Terreng**

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har belegg. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Nedre del av veggen under Varmepumpen. Fuktkvotemåling i konstruksjonen viste 12 vekt%, noe som vurderes som en normal verdi.

TG 2 **Krypkjeller**

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbeguv.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det mangler fuktsikring av bakken/gulvet i krypkjelleren. Ved befaringen ble det, ved bruk av fuktindikator, registrert forhøyede fuktverdier i krypkjelleren. Det ble målt opptil 19,1 vektprosent fuktighet på det høyeste. I hjørnet under terreng ble det observert saltutslag på innvendig grunnmur samt fuktige jordmasser på gulvet. Dette vurderes å ha sammenheng med dreneringen fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i krypkjelleren, for eksempel forbedring av drenering og fuktsikring av bakken/gulvet. Konsekvensen av forhøyet fuktighet er økt risiko for råte, muggdannelse og skader på trekonstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer og redusert inneklima.





TG 1 **Innvendige trapper**

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført i trekonstruksjon med malte vanger, rekkverk og håndløper. Trinnene er belagt med teppe.

TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 3 **Andre innvendige forhold**

Beskrivelse

I underetasjen er det et kombinert gang-/teknisk rom med dusjkabinett, oppleggr for vaskemaskin, varmtvannsbereder og plast sluk i gulv. Gulvet er utført i malt betong. Veggene består av malte betongvegger og malt panel. Himlingen har malt panel. Arealet fremstår som et eldre bruksareal med enkel standard. Arealet benyttes til tekniske installasjoner og vaskefunksjon, samt har montert dusjkabinett. Løsningen avviker fra dagens krav til våtrom, men det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Arealet bærer preg av alder og bruksslitasje. Malingen på gulvet er stedvis slitt, og løsningen med dusj, vaskemaskin og tekniske installasjoner i samme areal fremstår som eldre og avviker fra dagens løsninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å fjerne tekniske installasjoner, da dette er en gang og ikke et våtrom, samt vurdere utskifting eller vedlikehold av slitte overflater. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, redusert brukervennlighet og lavere levetid på overflater og installasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Badet i 1. etasje er innredet med servantskap, toalett og dusjhjørne med forheng. Det er sluk i plast. Naturlig ventilasjon med ventil i tak. Fliser på gulv og baderomsplatene på vegg. Det er himlingsplater i tak. Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet bærer preg av elde og slitasje og er vesentlig eldre enn forventet levetid for våtrom. Det er registrert fuktskader i himlingen ved ventil, noe som ses i sammenheng med dårlig ventilasjon, samt fuktskader på baderomsplatene. Det er ikke synlig membran. Det er også registrert sprekk i servanten.

Konsekvens/tiltak

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

Badet bør totalrenoveres, inkludert etablering av godkjent Membranløsning og utbedring av fuktskader i himling og på baderomsplater. Manglende membran og registrerte fuktskader medfører høy risiko for vannintrengning og ytterligere skader på bygningskonstruksjonen, samt økt fare for mugg- og råteskader. Sprekk i servanten bør også utbedres for å unngå lekkasje og videre forringelse. Manglende dokumentasjon på utførelse og eventuelle oppgraderinger gir usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









1. ETASJE > BAD

TG 3 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er påvist manglende membran ved sluk og andre steder i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimatet ses i sammenheng med punktet under "Generell"

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/VASKEROM

TG 3 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra ca. 2010 og har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er montert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og opplukkum. Tidligere vaskerom er innlemmet i kjøkkenløsningen og benyttes til oppstilling av vaskemaskin samt vaskekum. I denne delen er det flislagt gulv med plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tidligere vaskerom er innlemmet i kjøkkenet. Det foreligger ikke dokumentasjon på ombygginger, noe som medfører usikkerhet om utførelsen oppfyller gjeldende krav. Gulvet har plastsluk, men det er ikke registrert fall mot sluket. Rommets opprinnelige funksjon som vaskerom er endret, men det foreligger ingen dokumentasjon på ombyggingen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på ombyggingen for å redusere usikkerhet om utførelsen oppfyller gjeldende krav. Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte feil og mangler. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre god avrenning og redusere risiko for vannskader.









1. ETASJE > KJØKKEN M/VASKEROM

TG 3 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Toalettrommet er fra byggeåret. Rommet er innredet med toalett og servant med underskap. Gulvet har belegg, veggene er tapetsatte, og himlingen har himlingsplater. Oppvarming skjer med elektrisk panelovn. Ventilasjonen er utført med elektrisk avtrekksvifte med avkast ut. Toalettet er skiftet på et senere tidspunkt, men utførelsesår er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Toalettrommet bærer preg av alder og slitasje. Det er registrert oppsprekking i tapet på vegger, og overflatene fremstår som slitte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatene bør utbedres eller fornyes for å hindre videre forringelse og sikre et tilfredsstillende innemiljø. Dersom oppsprekking og slitasje ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader på veggkonstruksjonen og redusert estetisk standard.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Toalettrommet er fra byggeåret. Rommet er innredet med toalett og servant. Gulvet har belegg. Veggene er tapetsatte, og himlingen har himlingsplater. Rommet har vindu, men det er ikke etablert egen ventilasjon eller mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert fukt- eller råteskader ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Det er avvik:

Toalettrommet bærer preg av alder og slitasje. Det er registrert oppsprekking i tapetet på veggene. Gulvbelegget er fra byggeåret og har oppnådd høy alder. Rommet mangler ventilasjonsløsning utover vindu for lufting. Tilstandsgraden er også satt på bakgrunn av alder, da normal levetid for overflater og materialer nærmer seg oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fukt- og luktproblemer. Oppsprekking i tapetet og slitt gulvbelegg bør utbedres for å hindre videre forringelse og mulig utvikling av skader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Beskrivelse

Det er vanninntak i galvanisert stål fra byggeåret. Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobberrør fra byggeåret. Hovedstoppekran ble byttet til ny i 2013 og er plassert i underetasjen ved varmtvannsberederen. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre unormale forhold ved befaringen. Det er i senere tid byttet til frostsikker utekran og hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert bokomfort. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 **Avløpsrør**

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrørene er i hovedsak fra byggeåret, men det er foretatt noen utskiftninger i forbindelse med kjøkkenoppgradering i perioden 2008–2011.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør ved oppgradering av våtrom, da rørene har begrenset gjenværende levetid. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon via enkelte ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Boligen fremstår som svakt ventilert, med periodisk avtrekk fra kjøkken og toalettrom i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse
Boligen er oppvarmet med to luft-til-luft varmepumper av fabrikat Mitsubishi Electric fra 2023. Det er montert én innedel i 1. etasje og én innedel i underetasjen. Utedelene er montert på veggkonsoller. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannsberederen på ca. 200 liter er fra 1993. Berederen er plassert i underetasjen i et kombinert gang-/teknisk rom med sluk i gulvet.
Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Varmtvannsberederen er fra 1993 og har passert forventet levetid. Selv om det ikke ble registrert tegn til lekkasje ved befaringen, bør utskifting påregnes som følge av alder. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Manglende forskriftsmessig tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i vindfang. Selger opplyser at det mye av EL- anlegget er skiftet i perioden 2013 til 2016, men det er fortsatt noen ledninger, stikkontakter o.l. som er fra byggeår. Arbeid utført i perioden 2013 til 2016 er utført av A/S even Cudrio. det er fremvist fakturaer.

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.
1972

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det foreligger kun én samsvarserklæring, og dato på dokumentet er utydelig. Dokumentasjonen anses derfor som mangelfull i forhold til dagens krav.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja som følge av alder og manglende dokumentasjon på deler av anlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftinger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen består av fjell og stedlige løsmasser/fyllmasser. Det er observert fjell i dagen flere steder på tomten nær grunnmuren.
Bygningen er fundamentert over knypkjeller.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Dreneringen er fra 1972.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Dreneringen har noe begrenset effekt, noe som sees i sammenheng med tegn til fuktinnsig i knypkjelleren. Det er observert eternittplater brukt som drenering mot grunnmur. Disse platene inneholder asbest og må behandles som spesialavfall.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dreneringen bør skiftes ut for å hindre videre fuktinnsig i knypkjelleren, da dagens løsning har begrenset effekt og levetiden er overskredet. Eternittplater med asbest må fjernes og håndteres som spesialavfall for å unngå helsefare og forurensning.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader, soppdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.
I knypkjelleren er grunnmuren stedvis misfarget av fukt, og det er registrert noe saltutslag på grunnmuren. Dette vurderes å ha sammenheng med redusert effekt av dreneringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre fuktproblematikken, for eksempel ved å forbedre dreneringen og overflatebehandle grunnmuren med egnet produkt for å hindre videre vannopptak. Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for ytterligere fuktskader, forringelse av konstruksjonen og mulig utvikling av muggsopp.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er oppført i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning, terrasser og belegningsstein.
Terrengmassene ligger stedvis tett inntil grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Terrengmasser og vegetasjon ligger enkelte steder tett inntil grunnmuren. Dette kan bidra til økt fuktbelastning mot grunnmuren og redusere muligheten for uttørking.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å holde terrengmasser og vegetasjon på avstand fra grunnmuren for å redusere fuktbelastningen. Fallforhold og overflatevanning bør opprettholdes slik at vann ledes bort fra bygningen, for å unngå økt risiko for fuktskader på grunnmur og kjeller.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Type utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kjent. Ledningsmateriale og eventuell utskiftingshistorikk er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for utvendige vann- og avløpsledninger er passert, noe som medfører økt risiko for feil eller skader på anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på ledningsmateriale og eventuell utskiftingshistorikk, samt vurdere tilstandskontroll av utvendige vann- og avløpsledninger. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for lekkasjer, driftsavbrudd og fuktskader på eiendommen.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse
Det er opplyst av selger at det finnes en nedgravd olje-/parafintank på eiendommen. Selger opplyser at tanken ikke har vært i bruk i eiertiden og opplgir at den skal være plassert under utvendig trapp. Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om tankens tilstand, tømming eller sanering. Ved befaring ble det registrert eldre rørføringer tilknyttet olje-/parafintanken.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.
Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter om oljetanken er tømt, rengjort eller sanert. Tankens tilstand og innhold er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på om oljetanken er tømt, rengjort eller sanert. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent tilstand er økt risiko for forurensning, lekkasje og fremtidige kostnader knyttet til sanering eller fjerning av tanken.
Kostnadsestimat: Under 20 000



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

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

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.

Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. Det mangler rekkverk på den ene siden av den utvendige trappen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres rekkverk på den siden av den utvendige trappen hvor dette mangler, samt håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten. Manglende rekkverk og håndløper utgjør en fare for personer som benytter trappen, spesielt barn og eldre.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et luft med skråtak vil for eksempel bare få registrert måbart 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.



Fellen gavpunktlinje

Kartet og tegningen viser hvordan arealene er målt

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inngjasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	38	25		63	
1. Etasje	124			124	20
SUM	**162**	**25**			**20**
SUM BRA	**187**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inngjasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang/bad/vaskerom, toalettrom	Bod, garasje	
1. Etasje	Vindfang, entré, stue, kjøkken m/vaskerom, toalettrom, bad, 3 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ifølge eier er det i 2020 byttet flere vinduer i 1. etasje og to i underetasjen. Det er også innvendig i stuen, lektet inn og etterisolert samt utført elektriske arbeider på utforende yttervegger i stue. Det er også byttet et soveromsvindu i 1. etasje i 2026. Arbeidene skal være utført av fagfolk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Einar Lund	Takstingeniør
	Johnny Femdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	7	62		0	805.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fjellveien 9

Hjemmelshaver
Femdal Johnny

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger Byggeår	20.03.1972		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest Byggeår	21.12.1972		Gjennomgått	1	Nei
Bruksendring 2015 - Tegninger	27.04.2015		Gjennomgått	4	Nei
Bruksendring 2015 - Ferdigattest	11.05.2015		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	03.06.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.06.2026	

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:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre en eller flere 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.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

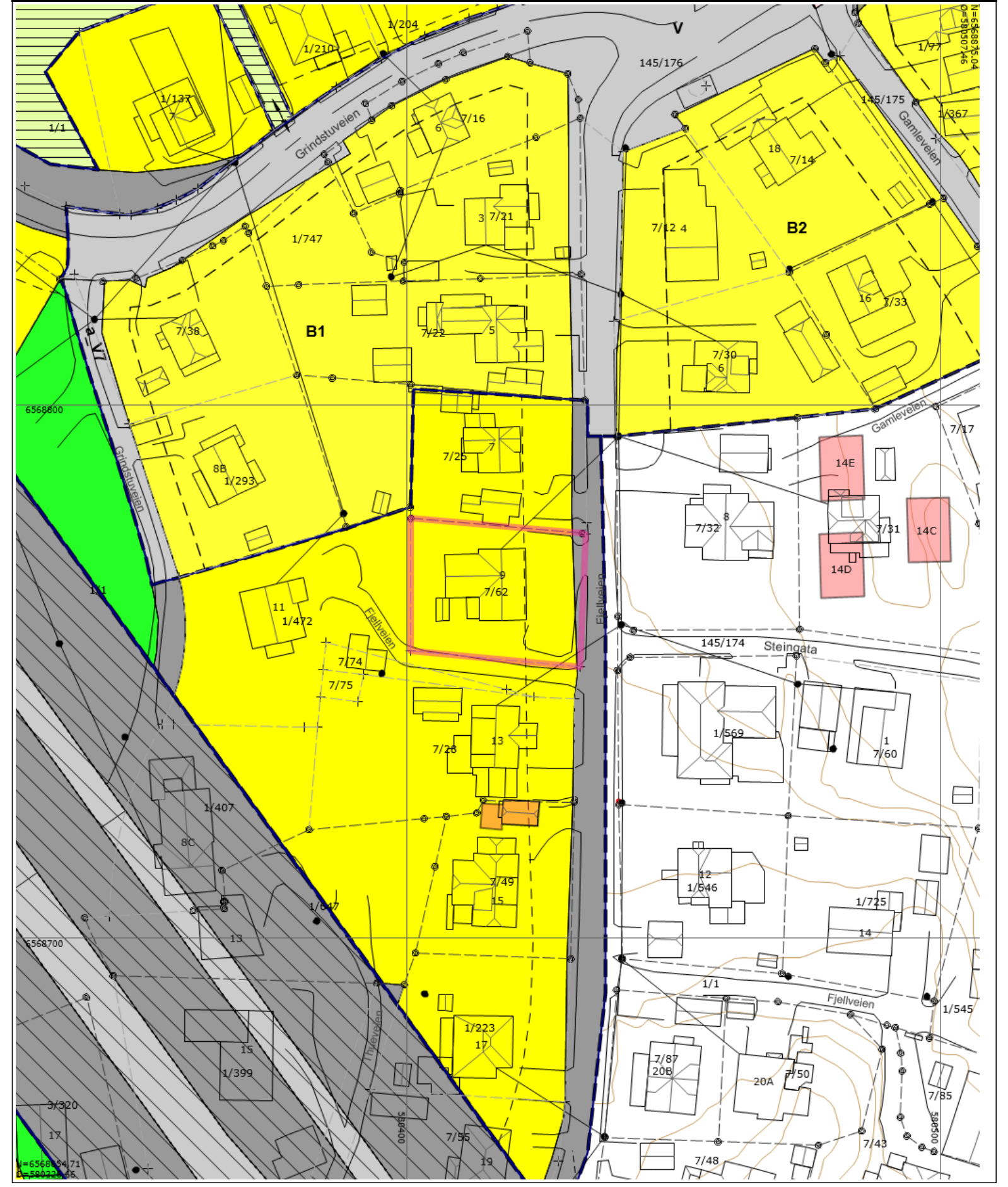
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GL7335

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

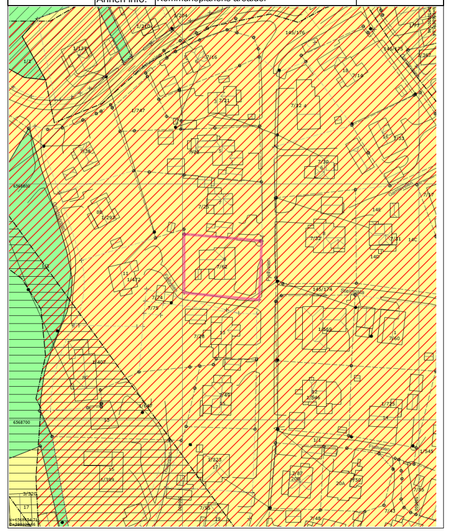
Færder kommune	Reguleringsplaner					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 62	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Fjellveien 9 3121 NØTTERØY				
	Annen info:	Teieskogen sydøstre del				



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Trase	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	RpGrense	RpFormålgrense
RpSikringGrense	Tunnel	Måle- og avstandslinje
Andre sikringssoner	Veg	Kjøreveg
Annen veggrunn - tekniske anlegg	RpGrense	RpFormålgrense
RpSikringGrense	RpBestemmelseGrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring
Byggegrense	Byggelinje	Planlagt bebyggelse
Frisiktlinje	Tunnel	Boligområde
Offentlig trafikkområde	Offentlig friområde	Naturvernområde
Bestemmelsesområde	Andre sikringssoner	Boligbebyggelse
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse	Veg	Gang-/sykkelveg
Annen veggrunn - grøntareal	Friområde	Høydekurve

Færder kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 62	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Fjellveien 9 3121 NØTTERØY			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel			



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Trase	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntil bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
KpBestemmelseOmråde	KpBestemmelseOmråde	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Grense for detaljeringsoner
Grense for faresoner	Bevaring naturmiljø	Bevaring kulturmiljø
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Ras- og skredfare	Boligbebyggelse - Nåværende
Friområde - Nåværende	KpOmråde gjeldende	Høydekurve

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

VIB

13.05.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3911/7/62/0/0
Adresse: Fjellveien 9,
3121 NØTTERØY

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 09.09.24 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	09.09.24	X	

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Oliebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Oliebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2024/6754
Dokumentdato	09.09.2024
Kontrolldato	09.09.2024
Saksbehandler	Jan Daniel Nedrevåge
Gnr/bnr.	7/62
Adresse	Fjellveien 9
Leilighet	H0101

JOHNNY FEMDAL
FJELLVEIEN 9
3121 NØTTERØY

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Fjellveien 9, bruksenhet H0101, 3121 NØTTERØY den 09.09.2024

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier: JOHNNY FEMDAL
For brannvesenet: Jan Daniel Nedrevåge

Formål
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Definisjon av andre forhold
Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Andre forhold:

Slokkeutstyr må på service eller byttes ut

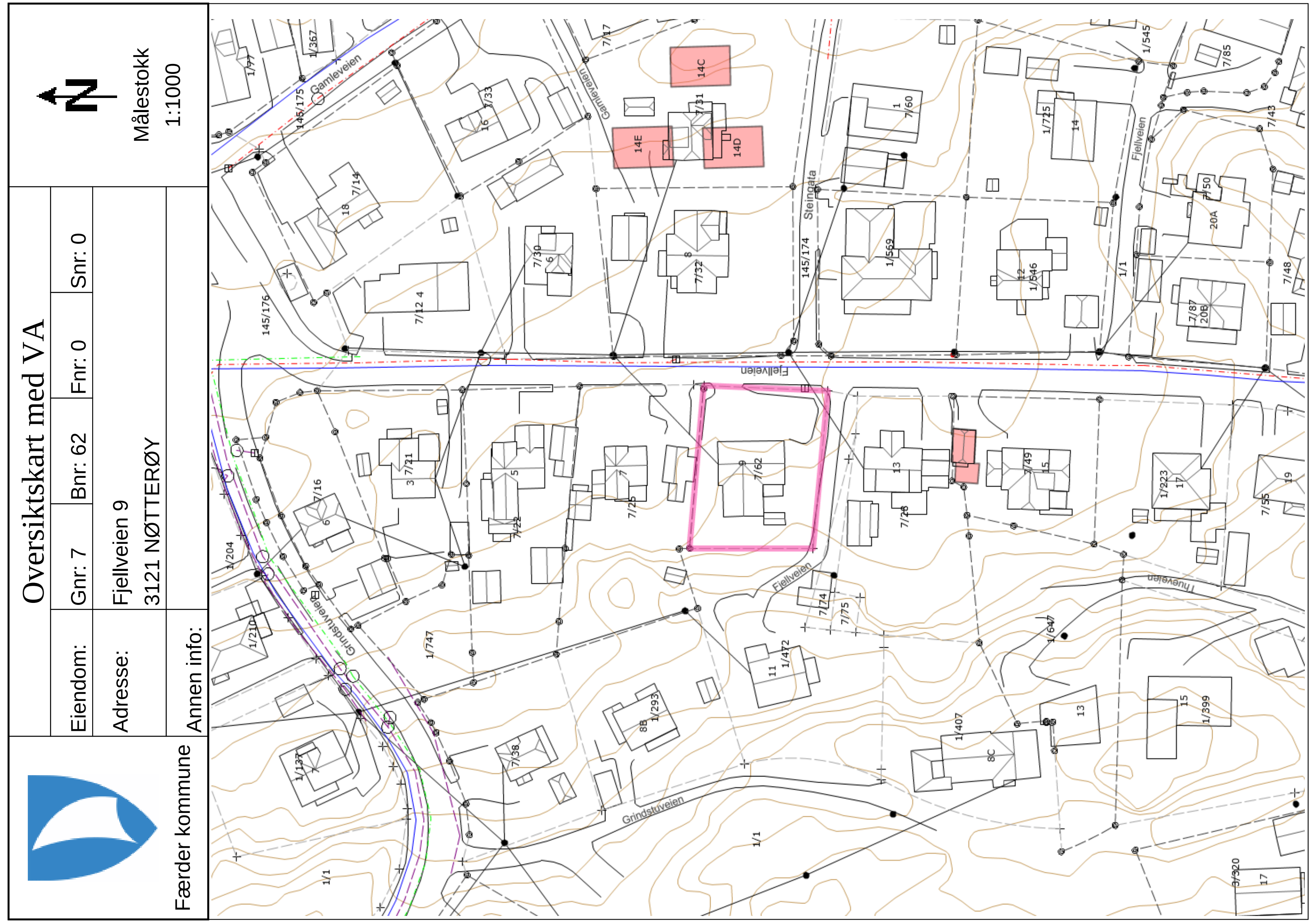
Spørsmål rettes til Jan Daniel Nedrevåge på **feier@vibr.no** eller **+47 98 26 30 28**.

Med vennlig hilsen

Jan Daniel Nedrevåge
Feiersvenn

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

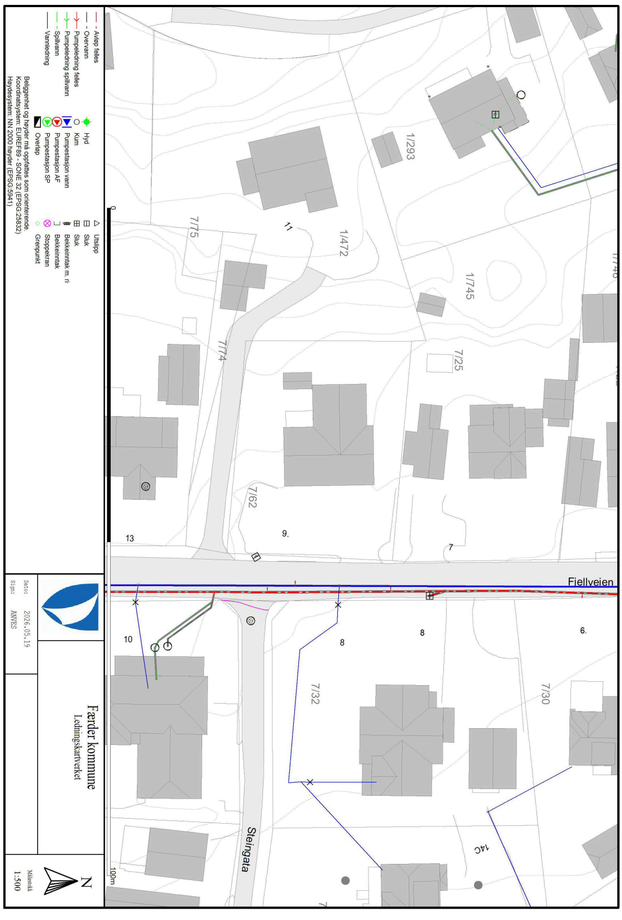


Side 1 av 2

13.05.2026 12:42:03 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Tegnforklaring

Kum - annen eier	Sluk	Avløp felles
Overvannsledning	Spillvannsledning	Vannledning uten Vestfold vann
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Trase	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Høydekurve	



Færder kommune
Postboks 250 Borgheim
3163 Nøtterøy
Telefon: 33 39 00 00

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 19.05.2026

Gnr:	7	Bnr.:	62	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Fjellveien 9, 3121 Nøtterøy						
Selger/Megler	Bakke Sørvik & Partners AS						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☒	privat ☐
Merknad:		

Avløp	kommunalt ☒	privat ☐
Slamavskiller?	Ja ☐	Nei ☒
Kommunal slamtømming?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		

Privat avløp	Minirenseanlegg ☐	Slamavskiller og infiltrasjon ☐	Annet ☐
Merknad:			

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.
Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:

- Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem).
- Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger.
- Slamavskiller i bruk.
- Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt.
- Takvann ledes til kommunal ledning.

Merknad:

Adkomst:

Adkomst fra	Fylkesvei ☐	Kommunal vei ☒	Privat vei ☐
Merknad:			

Kommunale gebyrer 2026:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	5442
Avløp	10235
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m³-pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs ☒ Sommer ☐	3130 +1644
Feiing	516
Merknad: Tillegg for økt restavfall.	

Alle priser er inkl.mva.

Olje/parafin:

Det er forbud mot fyring med fossil olje og parafin fra 2020. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den.

Merknad:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Egne notater Fjellveien 9

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er 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 for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er 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.

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260203
Adresse: Fjellveien 9, 3121 NØTTERØY
Betegnelse: GNR 7, BNR 62 i Færder kommune

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

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

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

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

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

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

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

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

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

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

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

www.partners.no