

Havgløttveien 5 B

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Havgløttveien 5 B

06

Nøkkelinformasjon/Megler

40

Beliggenhet

43

Plantegning

47

Eiendommen

57

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Havgløttveien 5 B

Boligen byr på en lys og innbydende planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, hvor store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en flott utsikt over Vrengesundet. Fra stuen er det direkte utgang til en stor, solrik og steinlagt terrasse med god plass til både spisegruppe og lounge – et perfekt sted for å nyte utsikten, solen og det livlige båtlivet. Det moderne kjøkkenet har stilrene høyglansfronter, mørke benkeplater, praktisk U-form og frokostbar som skaper et sosialt samlingspunkt. Boligen har to soverom, hvor hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, mens det andre passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. I hovedetasjen ligger et funksjonelt bad med dusjkabinett, mens underetasjen har et romslig bad med hjørnebadekar med massasjefunksjon. En romslig og praktisk entré med flislagt gulv, garderobeløsning og god oppbevaringsplass gir boligen et svært innbydende førsteinntrykk.

Havgløttveien 5 B

Prisantydning	5 000 000
Omkostninger	145 990
Totalpris	5 145 990
Bruksareal	125,0 m²
BRA-I	125,0 m²
TBA	40,0 m²
Soverom	2
Eiendomstype	Enebolig
Tomteareal	1 411 m²
Byggeår	1988

Kontakt vår megler



Jens Roland Pettersen
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
+47 909 64 885
jrp@partners.no

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





































Beliggenhet

Eneboligen ligger i sjønære og idylliske omgivelser, i en rolig blindvei på Kjøpmannskjær i Færder kommune, snaut 13 km fra Tønsberg. Boligen har umiddelbar nærhet til skog, natur og sjø. Fra Tønsberg stasjon (ca. 13 km unna) er det hyppige avganger til Oslo, noe som er utmerket for pendlere.

Det er kort kjørevei til Tømmerholt idrettsanlegg som er påkostet de senere år med blant annet kunstgressbane og en sandvolleyballbane. Fra Tømmerholt blir det kjørt opp fine skiløyper på vinterstid. For golfentusiaster er det kun få minutters kjøring til Nøtterøy golfklubb ved Borgheim.

Kiwi Kjøpmannskjær, Meny Skallestad og Rema 1000 Borgheim er nærmeste dagligvareforretninger. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Teie Torg og Tønsberg sentrum et rikt utvalg av fasiliteter. Det er også kort vei til både Ormelet, Hvasser og Havna med populære bevertningssteder.



Plantegning

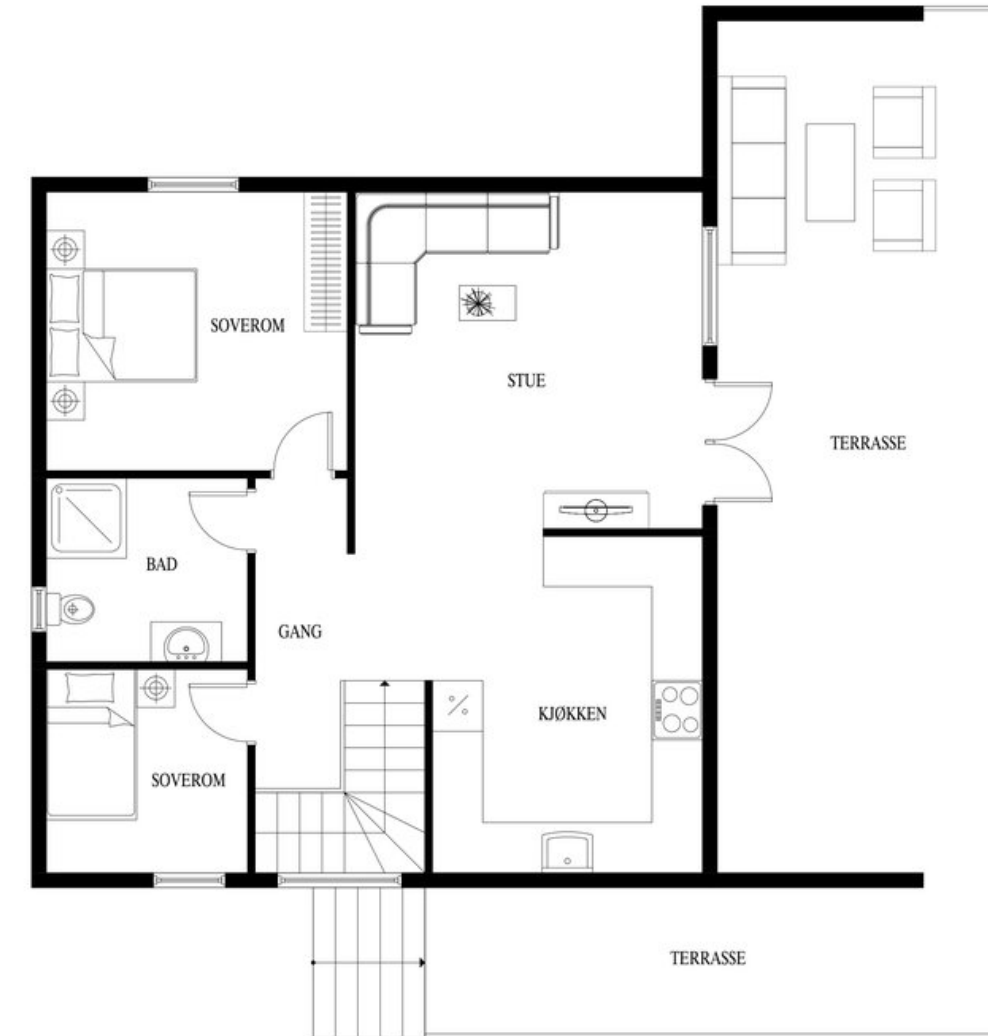


Innhold

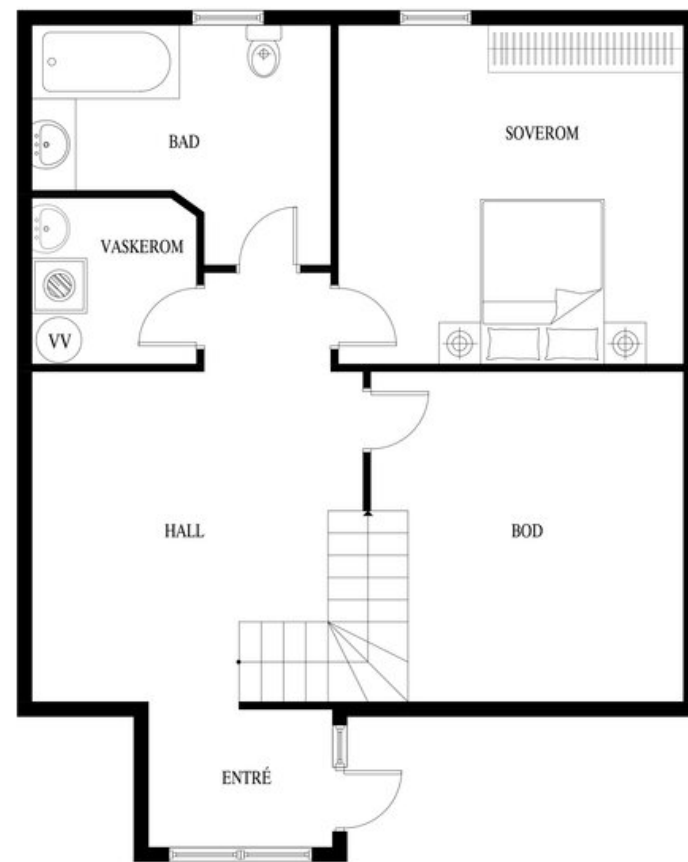
BRA 125,0 m²

BRA-I 125,0 m²

TBA 40,0 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: 125,0 m²

- BRA-i: 125,0 m²
- BRA-e: m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 40,0 m²

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

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

Standard

Stue og kjøkken

Stuen og kjøkkenet er utformet i en åpen og innbydende løsning som skaper et naturlig samlingspunkt for familie og gjester. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og rammer inn den flotte utsikten mot Vrengesundet, som blir en naturlig del av rommets uttrykk. Fra stuen er det direkte utgang til en stor, solrik terrasse som blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her kan du nyte rolige morgener med soloppganger og kaffe, hyggelige grillkvelder med familie og venner eller bare lene deg tilbake og ta inn den flotte utsikten og det livlige båtlivet. Den steinlagte uteplassen har god plass til både

spisegruppe og lounge. Beliggenheten gir en sjelden kombinasjon av privat atmosfære, gode solforhold og en utsikt som stadig byr på nye inntrykk gjennom året.

Stuen har god plass til både en romslig sofagruppe og TV-løsning, samtidig som den åpne forbindelsen til kjøkkenet gir en luftig og sosial atmosfære. Her er det enkelt å samle familie og venner, enten til hverdags eller ved større anledninger.

Kjøkkenet er moderne og funksjonelt med en stilren innredning i hvite, høyglans fronter kombinert med mørke benkeplater og en dekorativ flislagt vegg mellom benk og overskap. Den praktiske U-formede løsningen gir rikelig med arbeidsflate og svært gode oppbevaringsmuligheter. Integrerte arbeidsflater og en frokostbar skaper en naturlig møteplass, mens de store vinduene sørger for godt lys og en vakker utsikt også under matlagingen.

Soverom 1:

Hovedsoverommet har en god størrelse og gir plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Rommet har vindu som slipper inn godt med dagslys og skaper en lys og behagelig atmosfære.

Soverom 2:

Boligen har i tillegg et praktisk soverom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har gode lysforhold og fleksible møbleringsmuligheter, slik at det enkelt kan tilpasses familiens behov.

Badet i hovedetasjen

Badet i hovedetasjen har en praktisk plassering i tilknytning til boligens oppholdsrom. Rommet er flislagt

på gulv og vegger og innredet med dusjkabinett, servant med baderomsinnredning, speilskap og toalett. Vindu sørger for naturlig lys og gode luftemuligheter, mens den funksjonelle planløsningen gjør badet godt egnet til daglig bruk.

Bad – underetasje

I underetasjen finner du boligens største bad, med en romslig og funksjonell utforming. Badet er flislagt og innredet med hjørnebadekar med massasjefunksjon, servant med baderomsinnredning og toalett. Det store vinduet slipper inn godt med dagslys og gir naturlig ventilasjon. Den generøse størrelsen gir god plass og gjør badet til et behagelig rom for både hverdag og avslapning.

Entré / hall

Boligen ønsker deg velkommen med en romslig og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Hallen har god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, med både garderobeløsning og praktiske opphengsmuligheter. De slitesterke flislagte gulvene gjør rommet funksjonelt i hverdagen, samtidig som lyse overflater og vindusfelt ved inngangspartiet sørger for rikelig med naturlig lys. Fra hallen er det en god og oversiktlig adkomst til boligens øvrige rom, mens trappen leder opp til hovedetasjen.

Adkomst

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

Parkering

2 biloppstillingsplasser i henhold til tinglyst avtale.

Selgers egenerklæringsskjema

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 1988 over to plan. Eiendommen består av flere bygninger, og rapporten gjelder det minste huset på eiendommen. Eiendommen fremstår som vedlikeholdt, byggeåret tatt i betraktning. På slutten av 1990 tallet ble underetasjen pusset opp, og det ble etablert vaskerom, soverom og bad. I 2017 ble det montert ny inngangsdør med sidefelt. I 2019 ble taktekkingen fornyet med Sarnafil-membran, og i 2021 ble terrassedør, stuevindu og soveromsvindu skiftet. Det er likevel registrert forhold som medfører behov for utbedringer. Badet i 1. etasje er fra byggeåret, og det er blant annet registrert lite fall til sluk samt sprekker/riss i gulvfliser. På badet i underetasjen, som er fra slutten av 1990-tallet, er det registrert lite fall til sluk og ingen synlig membran. Vinduer fra byggeåret har sprekker, slitasje og avflassing av maling.

På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader og lignende. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgradene er fastsatt med bakgrunn i alder, forventet levetid, utførelse, dokumentasjon og registrert

tilstand på befaringsdagen. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. 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.

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0
TG 1: 3
TG 2: 22
TG 3: 6
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er observert sprekker og hull i strietapetet, samt sprekker i betonggulvet. I tillegg mangler det sluk i rommet. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er sprekker og hull i strietapetet, samt sprekker i betonggulvet. I tillegg mangler det sluk i rommet.

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ingen synlig membran i sluk, noe som gir usikkerhet om det er membran i gulvet. Det er sprekker og manglende fuger i gulvflisene, samt manglende tetting/fuging ved terskel. Dette medfører at gulvet ikke er tett. Det er også manglende fall til sluk.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er ingen synlig membran i sluk, noe som gir grunn til å anta at det ikke er membran i gulvet. Det er også utilstrekkelig fall til sluk.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ingen synlig membran i sluk, noe som gir usikkerhet om det er membran i gulvet. Det er sprekker og manglende fuger i gulvflisene, samt manglende tetting/fuging ved terskel. Dette medfører at gulvet ikke er tett. Det er også manglende fall til sluk.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er ingen synlig membran i sluk, noe som gir grunn til å anta at det ikke er membran i gulvet. Det er også utilstrekkelig fall til sluk.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2: Utvendig: Taktekking, Nedløp og beslag, Veggkonstruksjon, Takkonstruksjon/ loft, Vinduer fra byggeår, Balkonger, terrasser og rom under balkonger, Utvendige trapper.

Innvendig: Overflater, Rom under Terreng, Innvendige trapper, Innvendige dører

Tekniske installasjoner: Vannledninger, Avløpsrør, Ventilasjon, Varmesentral, Varmtvannstank
Tomteforhold: Fuktsikring og drenering, Grunnmur og fundamenter, Terrengforhold, Utvendige vann- og avløpsledninger
Kjøkken: Overflater og innredning, Avtrekk.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Rapporten gjelder det minste huset, så tegningene gjelder det minste huset og ikke hele bygningsmassen på eiendommen. Avviket fra tegningene gjelder underetasjen, hvor det i dag er innredet med vaskerom, bad og soverom. Kjeller er opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel, bruken i dag samsvarer ikke med dette, da kjeller er benyttet som hoveddel/beboelse. Denne endringen er søknadspliktig.

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

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Utvendig

Flat takkonstruksjon i Leca-elementer med påforet isolasjon og taktekking av PVC-duk. Ifølge eier er det lagt ny Sarnafil-duk i 2019. Nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål. Veggene har murkonstruksjon i 25 cm. Iso-Leca. Fasaden har pussede murfasader. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Det er satt inn nye vinduer i stue og soverom i 1. etasje i 2021. Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt fra 2017. Terrassen i 1. etasje er skifer lagt betong. Den utvendige trappen er utført i betong med skifer dekke.

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater, betong og malt Strie. Innvendige tak har malte panelbord, himlingsplater og i bod er det synlige leca-elementer. Etasjeskille er av Leca-elementer. Gulvet har laminat. Veggene har plater og betong/mur. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Våtrom

Vaskerommet i underetasjen er etablert ifølge selger, på slutten av 1990-tallet. Innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Veggene har malt strietapet, i taket er det himlingsplater, og gulvet er malt betong. Badet i underetasjen er etablert ifølge selger, på slutten av 1990- tallet. Innredet med servant, toalett og badekar. Det er fliser på gulv og vegger. I taket er det himlingsplater. Bad i 1. etasje fra byggeår. Innredet med servantskap, toalett og dusjkabinett. Det er fliser på gulv og vegger. I taket er det himlingsplater.

Kjøkken

Kjøkkenet fra tidlig 2000-tallet og har innredning med

glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tomteforhold

Det er byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 1988. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Eiendommen ligger i et skrånende og delvis flatt terreng. Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tomt

Denne tomten er eiet. 1411,00 kvm. Oppgitt areal gjelder hele eiendommen gnr.87 bnr.83. Seksjonering fra 2003 og avtale fra 2004 regulerer hva som disponeres av hvert enkelt seksjon, og hva som er felles. Det foreligger ikke oppmålte størrelser på dette.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at eventuelle ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger godkjente tegninger på tilbygg til enebolig (dvs. Havgløttveien 5A) datert 02.03.89. Avviket fra tegningene gjelder underetasjen, hvor det i dag er innredet med vaskerom, bad og soverom. Kjeller er

opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel, bruken i dag samsvarer ikke med dette, da kjeller er benyttet som hoveddel/beboelse. Denne endringen er søknadspliktig. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv.

Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, m.m. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Adgang til utleie

Det er presisert i avtale tinglyst 22.12.2004 at seksjonsnr.1 bare skal kunne brukes som bolig for privat bruk. Dette kan anses som en mulig begrensning i adgange til utleie.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmepumpe. Forøvriog elektrisk oppvarming. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/ andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: D

Energiforbruk foregående år var 2 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand. Det er ikke tegnet avtale om Norgespris på strøm.

Tekniske installasjoner og VVS

Ifølge Tilstandsrapport:
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med ventilator som avtrekk. Det er installert varmepumpe for ca. 10 år siden. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og det er opplyst at den er fra slutten av 1990-tallet. Sikringsskap er plassert i entré og har automatsikringer. Det er 19 kurser inklusiv Hovedsikring på 50A. El-anlegget forøvrig er fra byggeåret.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 000 000,-

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

125 000,00,- (Dokumentavgift)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

5 145 990,- 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.

Felleskostnader

Det er ikke faste felleskostnader i sameiet. Kostnader til reparasjon, vedlikehold og drift av adkomstvei samt

vann - og avløpsledninger må påregnes.

Kommunale avgifter

Kr. 18 338,- for 2026.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker. Selger har kabeltv fra Telenor.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 31.12.2024.

Selskapets totale gjeld er kr. 0,- pr. 31.12.2025.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 0,- pr. 31.12.2025.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 197 997,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 791 989,00.
Gjeldende for ligningsåret 2025.

Det foreligger ikke formuesverdi p.t. ifølge opplysninger fra Skatteetaten. Oppgitt formuesverdi er basert på beregning utført av megler i Skatteetatens boligkalkulator på nett. Det tas forbehold om endringer/ avvik i forhold til endelig verdi. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk.

Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet

Sameiet Havgløttveien 5A og 5B består av 2 seksjoner. Sameiet er ikke organisert og har ikke organisasjonsnummer, regnskap, styre e.l.

Sameiet består av 2 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 37/139.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det praktiseres ikke forkjøpsrett eller styregodkjennelse i sameiet.,

Forsikring

Forsikring tegnes av seksjonseier- det er ikke felles forsikring.

Vedtekter og husordensregler

Det foreligger ikke vedtekter- dog foreligger det tinglyst seksjoneringsbegjæring samt tilleggsavtale fra 2004 som regulerer forholdet mellom sameierne. I tillegg kommer lov om eierseksjoner. Sameiet har ingen felleskostnader, regnskap eller lignende.

Regulering

Deler av eiendommen- ca. 72 m2 sydøst mot Kirkeveien- er regulert til boligområde i reguleringsplan 209-2 " Kjøpmannskjær endring 2" med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtatt 29.05.2006..

Resten er uregulert. Kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser datert 06.09.2023 gjelder. I planen er eiendommen avsatt med formål

boligbebyggelse- nåværende byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, samt ras- og skredfare.

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 har adkomst over privat eiendom.

Eiendommen er koblet til offentlig vann og avløp. Det er septiktank/ slamavskiller med kommunal tømning. Boligen ble opprinnelig bygget som tilbygg til enebolig Havgløttveien 5A- som i sin tid er oppført i 1968-69 med tilsvarende alder på vann-og avløpsnett til eiendommen. Det må påregnes at sameiet vil få pålegg om utbedring av vann og/ eller avløp i følge Færder kommune. Det tas forbehold om at dette blir kjøpers regning og risiko uavhengig av når pålegget kommer. Ifølge avtale fra 2004 så skal kostnadene deles mellom Havgløttveien 5A og 5B.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G

per bruksenhet.

Det er tinglyst følgende heftelser:

Dnr. 1948, tgl. 17.02.2003 - Erklæring/avtale Panterett til sameiet begrenset oppad til 1 G som sikkerhet for fellesutgifter GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 18563, tgl. 22.12.2004 - Best. om adkomstrett. Med flere bestemmelser.Erklæring/ avtale mellom seksjonsnr.1 (Havgløttveien 5B) (snr.1) og seksjonsnummer 2 (Havgløttveien 5A). (snr.2) Avtale som regulerer diverse forhold mellom sameierne i Havgløttveien 5 A og 5 B- i tillegg til seksjoneringsbegjæring. Seksjonsnr.1 skal kun brukes til bolig for privat bruk. Fellesareal - jfr. betegnelse i seksjoneringsbegjæring- skal brukes eksklusivt av snr.2 - dog slik at snr.1 skal få anvist 2 biloppstillingsplasser på dette arealet. Snr.1 har rett til adkomst til eget bygg via gangvei over arealet tilhørende snr.2 fra biloppstillingsplassen og fram til ytterdør. Snr.1. Felles vann og kloakkledninger er begges ansvar. Kostnader til utbedring skal deles uansett hvor feilen er og hva som er årsaken. Med flere bestemmelser - se vedlagt kopi av dokumentet. NB! Det er også bestemmelse om gjensidige forkjøpsrett i avtalen- dette ble imidlertid slettet fra grunnboken i 2011 og er ikke gjeldende lenger. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Andre tinglyste dokumenter:

Dnr. 1948, tgl. 17.02.2003 - Seksjonering SNR: 1 Formål: Bolig Sameiebrøk: 148 / 556. Se også egen avtale fra 2004 som ytterligere regulerer forholdet mellom sameierne.

Rettigheter:

Det er tinglyst følgende rettigheter på andre eiendommer:

Dnr. 3551, tgl. 28.07.1970 - Bestemmelse om veg.Bestemmelse om kloakkledning. Rett for Havgløttveien 5B til vei over naboeiendom gnr. 87 bnr.27 (Havgløttveien 3) samt rett til å ha kloakkledning under huset.

Bestemmelse om båt/bryggeplass, tinglyst 18.08.1970, dagboknr. 3858. Tinglyst på gnr.87 bnr.12 - erstattet av ny avtale tinglyst 08.06.2009 - se under.

Erklæring/ avtale tinglyst 08.06.2009, dagboknr.403234. Varig rett til en bryggeplass ved fellesbrygge på strandparsellen gnr. 87 bnr.117 mfl. Tinglyst på gnr.87 bnr.117, 307 og 308. Bryggeplass skal følge eiendommen. Se vedlagt dokument.

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.

Konsesjon og odel

Det er ikke konsesjon eller odel knyttet til boligen utover opplyst boplikt.

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.

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 eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med

korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

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 NORWEGIAN HELICOPTER CONSULTING HOLDING.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Havgløttveien 5 B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 87, bnr. 83, snr. 1 i Færder. Sameiebrøk: 37/139.

Vårt oppdragsnummer er 28260214.

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

Provisjon 1,250 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

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

Vederlag er summert til kr. 125 730,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Eierskiftegebyr forrretningsfører- pris varierer 6 725,00

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

Utlegg megleropplysninger/kommunale
opplysninger/infopakker 4 000,00

Utlegg er summert til kr. 21 375,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan
tilkomme.

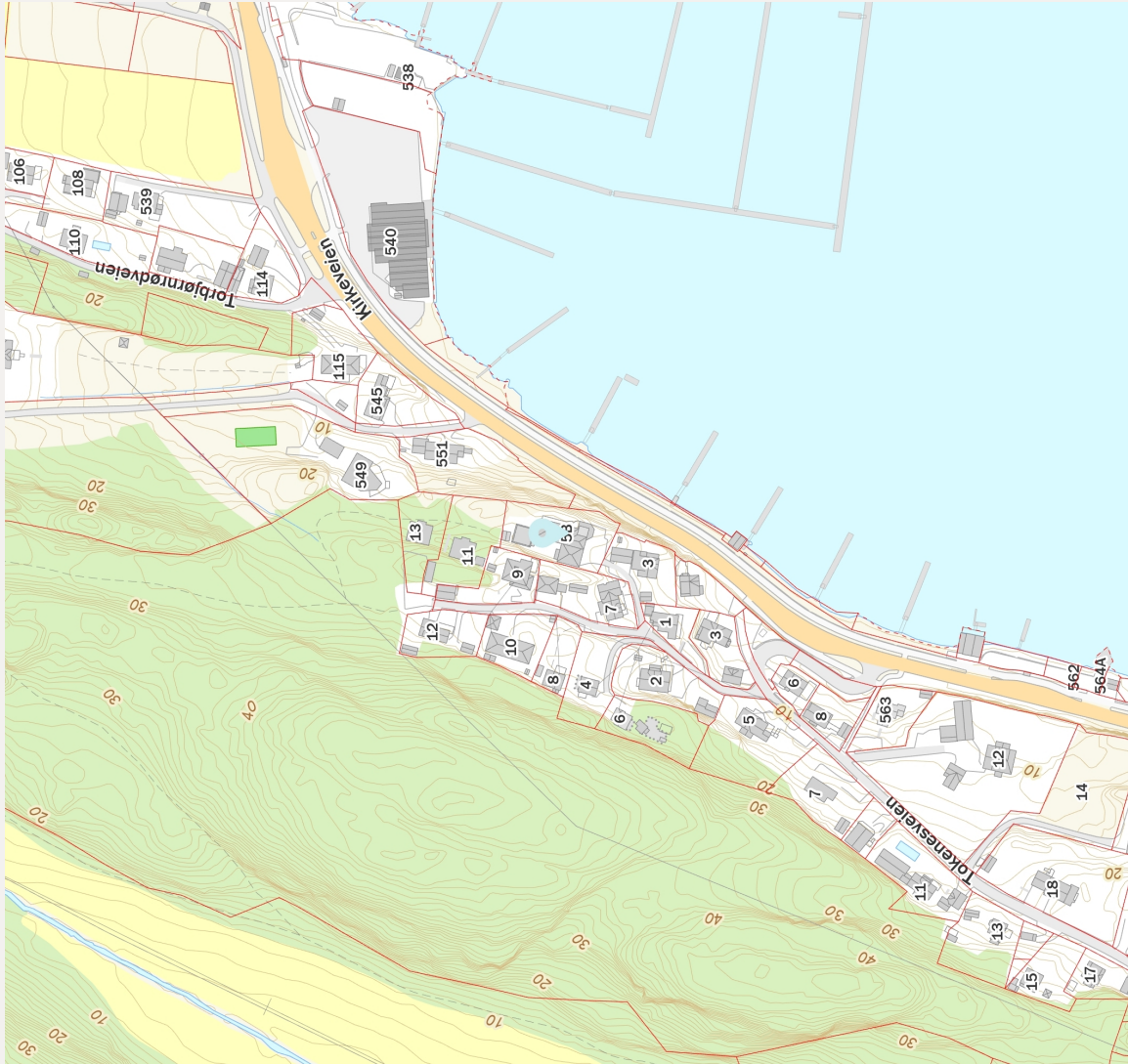
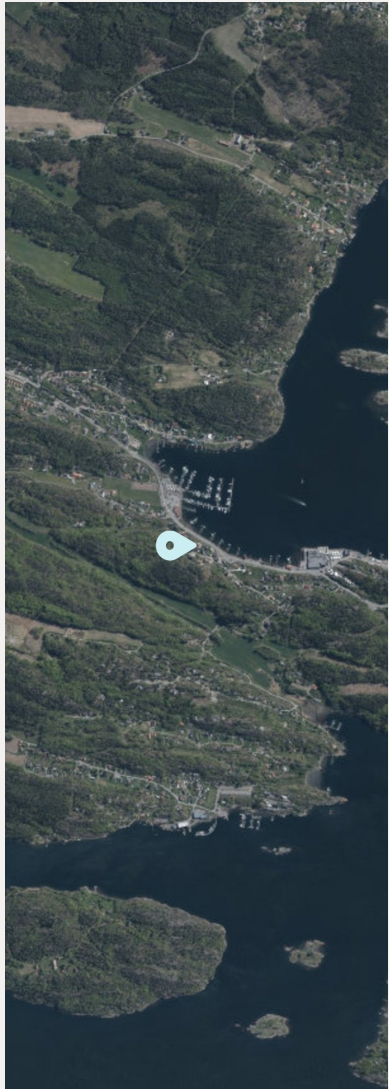
Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 147 105,-.

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

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

Ansvarlig megler er Jens Roland Pettersen / +47 90 96
48 85 / jrp@partners.no / Bakke Sørvik & Partners.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47,
3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter



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



Egenerklæring

Havgløttveien 5 B, 3143 KJØPMANNSKJÆR

05 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Havgløttveien 5 B	Havgløttveien 5 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg bygde den selv 1990

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.

Jeg har bodd i huset over 20 år og leid ut en del

Har du kjennskap til feil/t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 8888862

Informasjon om selger

Selger

Aronsen, Ole Ronald

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannett), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør 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

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 setningskader 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 leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 19558970

Side 4

Egenerklæringsskjema

Name

Ole Ronald Aronsen

Date

2026-06-05

Identification

Ole Ronald Aronsen

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

Side 5

60

61

Egenerklæringsskjema

Signed by:
Ole Ronald Aronsen 05/06-2026 BankID OIDC
21:43:52 High





Tilstandsrapport

Enebolig
Havgløttveien 5 B, 3143 KJØPMANNSKJÆR
FÆRDER kommune
gnr. 87, bnr. 83, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 Rapportdato: 19.06.2026 Oppdragsnr.: 22688-1012 Eiendomsverdi ref nr: UX8801

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

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



Oppdragsnr.: 22688-1012

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 2 av 23

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 fuktspk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22688-1012

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 3 av 23

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 straktiltak 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 1988 over to plan. Eiendommen består av flere bygninger, og rapporten gjelder det minste huset på eiendommen.

Eiendommen fremstår som vedlikeholdt, byggeåret tatt i betraktning. På slutten av 1990-tallet ble underetasjen pusset opp, og det ble etablert vaskerom, soverom og bad. I 2017 ble det montert ny inngangsdør med sidefelt. I 2019 ble taktekingen fornyet med Sarnafil-membran, og i 2021 ble terrassedør, stuevindu og soveromsvindu skiftet.

Det er likevel registrert forhold som medfører behov for utbedringer. Badet i 1. etasje er fra byggeåret, og det er blant annet registrert lite fall til sluk samt sprekker/riss i gulvfliser. På badet i underetasjen, som er fra slutten av 1990-tallet, er det registrert lite fall til sluk og ingen synlig membran. Vinduer fra byggeåret har sprekker, slitasje og avflassing av maling.

På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader og lignende. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgradene er fastsatt med bakgrunn i alder, forventet levetid, utførelse, dokumentasjon og registrert tilstand på befaringsdagen. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til taksmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

Flat takkonstruksjon i Leca-elementer med påforet isolasjon og takteking av PVC-duk. Ifølge eier er det lagt ny Sarnafil-duk i 2019. Nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål. Veggene har murkonstruksjon i 25 cm. Iso-Leca. Fasaden har pussede murfasader. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Det er satt inn nye vinduer i stue og soverom i 1. etasje i 2021. Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt fra 2017. Terrassen i 1. etasje er skifer lagt betong. Den utvendige trappen er utført i betong med skifer dekke.

INNENVDIG

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater, betong og malt Strie. Innvendige tak har malte panelbord, himlingsplater og i bod er det synlige leca-elementer. Etasjeskille er av Leca-elementer. Gulvet har laminat. Veggene har plater og betong/mur. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Vaskerommet i underetasjen er etablert ifølge selger, på slutten av 1990-tallet. Innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Veggene har malt strietapet, i taket er det himlingsplater, og gulvet er malt betong.

Badet i underetasjen er etablert ifølge selger, på slutten av 1990-tallet. Innredet med servant, toilet og badekar. Det er fliser på gulv

og vegger. I taket er det himlingsplater.

Bad i 1. etasje fra byggeår. Innredet med servantskap, toilet og duskabinett. Det er fliser på gulv og vegger. I taket er det himlingsplater.

KJØKKEN

Kjøkkenet fra tidlig 2000-tallet og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med ventilator som avtrekk. Det er installert varmpumpe for ca. 10 år siden. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og det er opplyst at den er fra slutten av 1990-tallet. Sikringskap er plassert i entré og har automatsikringer. Det er 19 kurser inklusiv Hovedsikring på 50A. El-anlegget forøvrig er fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 1988. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Eiendommen ligger i et skrånende og delvis flatt terreng. Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Rapporten gjelder det minste huset, så tegningene gjelder det minste huset og ikke hele bygningssmassen på eiendommen. Avviket fra tegningene gjelder underetasjen, hvor det i dag er innredet med vaskerom, bad og soverom. Kjeller er opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel, bruken i dag samsvarer ikke med dette, da kjeller er benyttet som hoveddel/beboelse. Denne endringen er søknadspiktig.

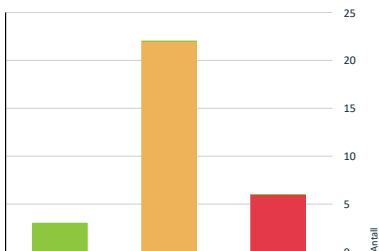
Oppdragsnr.: 22688-1012

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 5 av 23

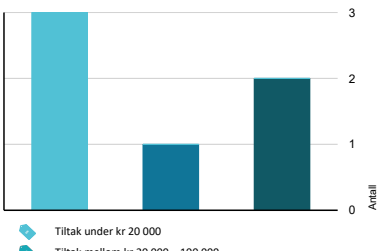
Sammendrag av boligens tilstand

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 det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere, må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelses nivået.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer fra byggeår. [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 > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22688-1012

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 6 av 23



Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! 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 > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrenghold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonspærre.



Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

1988

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

UTVENDIG

TO 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon i Leca-elementer med påføret isolasjon og taktekking av PVC-duk. Taket er besiktiget fra taknivå. Ifølge eier er det lagt ny PVC-duk i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløpssystemet for drenering av taket er ikke utført i henhold til pre-aksepterte løsninger. Nedløpsrøret er lagt i kald sone på yttervegg uten sikring mot frost. Det er heller ikke montert overløp for synliggjøring av eventuell tilstopping av hovednedløpssystemet.

Normalt skal flate takkonstruksjoner ha sentralt plassert sluk og overløp som sikrer avrenning til nedløp for vann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedløpssystemet bør utbedres slik at det følger pre-aksepterte løsninger, inkludert sikring mot frost og etablering av overløp for å synliggjøre eventuell tilstopping. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for frostskaider, tilstopping og vannansamling på taket, noe som kan føre til lekkasjer og skader på takkonstruksjonen.



TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Blikket bærer preg av elde og slitasje. Det er observert bulker og avflassing av maling/belegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Blikket bør vurderes for utskifting eller vedlikehold for å forhindre ytterligere forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er fra byggeår. Har mur-konstruksjon i 25 cm. Iso-Leca. Fasade har pussede murfasader.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I utvendig slamm/murpuss er det observert enkelte små hull. Hull i fasaden kan føre til vanninntrenging og påfølgende frostskaider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull i utvendig murpuss bør tettes for å hindre vanninntrenging og redusere risikoen for frostskaider i konstruksjonen.



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er i leca-elementer.

Vurdering av avvik:

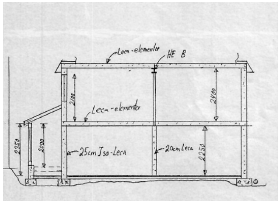
- Det er avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Det foreligger ikke dokumentasjon av valgt løsning, noe som medfører usikkerhet om løsningen gir tilstrekkelig avrenning av vann til nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på valgt løsning for takkonstruksjonen. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelighet for kontroll er økt usikkerhet om konstruksjonens tilstand og funksjon, samt risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging eller andre skader over tid. Videre undersøkelser anbefales dersom det oppstår tegn til fukt eller andre avvik i underliggende etasje.



TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Montert i stue og soverom i 1. etasje i 2021.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 2 Vinduer fra byggeår.

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår.

Årstall: 1988 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene bærer preg av elde og slitasje. Pakningene er tørre og harde, og det er slitasje samt sprekker i karmene.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karm og sprekker for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktinntrengning som kan føre til råte- og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Pakninger bør skiftes for å sikre god tetting og funksjon.

TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt, fra 2017.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen i 1. etasje er skiferlagt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fugene mellom skiferhellene er sprukket, og det mangler stedvis fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fugene mellom skiferhellene bør utbedres og manglende fuger bør kompletteres for å hindre vanninntrengning, frostsprengning og videre forringelse av terrassen. Mangelfulle eller sprukne fuger kan føre til skader på konstruksjonen og redusert levetid.



Tilstandsrapport

TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er utført i betong med skifer dekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i fugene, samt områder med manglende skiferdekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i fugene bør utbedres, og manglende skiferdekk bør kompletteres. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrenging og frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader på trappen.



TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av leca-elementer.

TO 2 Rom Under Terrenn

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater og betong/mur. Fuktmåling er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Inspeksjonsluka i lettvegg. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18. Det opplyses at rom under terrenn er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling. Det er foretatt fuktmåling i utforett lettvegg i rom under terrenn. Det ble målt forhøyet trefukt på ca. 18,5 %. Veggene er oppført ca. 30 cm ut fra murvegg. Utforede vegger mot terrenn er en fuktsatt konstruksjon, og målt fuktverdi indikerer risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare skadeomfang og årsak.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare skadeomfang og årsak til forhøyet fukt i konstruksjonen. Tiltak bør iverksettes for å redusere luftfuktigheten og forhindre videre skadeutvikling, da forhøyet fuktighet kan føre til råte, sopp og skader på bygningsmaterialer. Rom under terrenn med utforede vegger er en risikokonstruksjon og bør følges opp jevnlig for å unngå fremtidige fuktskader.



Tilstandsrapport



TO 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det anbefales å utbedre hakk, slitemerker og avflasset maling for å opprettholde trappens funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke utføres, kan videre slitasje føre til redusert sikkerhet og økt behov for fremtidig vedlikehold.



TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert hakk og merker i dørladene, samt slitte terskler og slitemerker på karmene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Lokal utbedring eller utskiftning av dører og terskler bør vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom slitasjen ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere forringelse og redusert brukervennlighet.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er etablert ifølge selger på slutten av 1990-tallet. Innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Veggene har malt strietapet, i taket er det himlingsplater, og gulvet er malt betong. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert sprekker og hull i strietapetet, samt sprekker i betonggulvet. I tillegg mangler det sluk i rommet. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

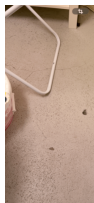
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og bruk. Sprekker og hull i vegg og gulv, samt manglende sluk, medfører økt risiko for vannskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Det er sprekker og hull i strietapetet, samt sprekker i betonggulvet. I tillegg mangler det sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres nødvendige utbedringer av sprekker og hull i strietapetet samt sprekker i betonggulvet, og det bør etableres sluk i rommet. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fukt- og vannskader i tilstøtende konstruksjoner, samt fare for videre forringelse av bygningsdelene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > BAD

TO 3 Generell

Beskrivelse

Badet er etablert ifølge selger på slutten av 1990-tallet. Innredet med servant, toalett og badekar. Det er fliser på gulv og vegger. I taket er det himlingsplater. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlig membran i sluk, noe som gir usikkerhet om det er membran i gulvet. Det er sprekker og manglende fuger i gulvflisene, samt manglende tetting/fuging ved terskel. Dette medfører at gulvet ikke er tett. Det er også manglende fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og funksjon, da manglende membran, utilstrekkelig fall til sluk, samt sprekker og manglende fuger gir økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

TO 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Det er ingen synlig membran i sluk, noe som gir grunn til å anta at det ikke er membran i gulvet. Det er også utilstrekkelig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres synlig og fungerende membran samt tilfredsstillende fall til sluk for å sikre tilstrekkelig vannetting og avrenning. Konsekvensen av manglende membran og utilstrekkelig fall er økt risiko for vannskader, fukt og sopp i tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med punktet "Generell".

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD

TO 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår. Innredet med servantskap, toalett og dusjkabinett. Det er fliser på gulv og vegger. I taket er det himlingsplater. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlig membran i sluk, noe som gir usikkerhet om det er membran i gulvet. Det er sprekker og manglende fuger i gulvflisene, samt manglende tetting/fuging ved terskel. Dette medfører at gulvet ikke er tett. Det er også manglende fall til sluk.

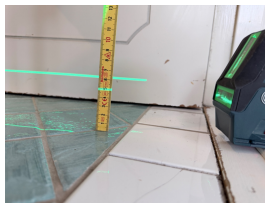
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikring og bruk. Konsekvensen av manglende membran, utilstrekkelig fall til sluk, sprekker og manglende fuger er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TO 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.
- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Det er ingen synlig membran i sluk, noe som gir grunn til å anta at det ikke er membran i gulvet. Det er også utilstrekkelig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres synlig og fungerende membran samt tilfredsstillende fall til sluk for å sikre tilstrekkelig vannetting og avrenning. Konsekvensen av manglende membran og utilstrekkelig fall er økt risiko for vannskader, fukt og sopp i tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med punktet "Generell".

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator fra byggeår, med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det opplyses at eldre ventilatorer kan ha lavere effekt enn det som er dagens anbefaling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre ventilatorer bør vurderes oppgradert for å sikre tilstrekkelig avtrekk og bedre luftkvalitet på kjøkkenet. Konsekvensen av lav effekt er redusert ventilasjon, som kan føre til dårligere inneløst klima og økt risiko for fuktskader eller luktproblemer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere utskifting av vannledningene, 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 skade på omkringliggende konstruksjoner.



To 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskifting ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og plutselige skader, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

To 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med kun to ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler friskluftsventiler i veggene på oppholdsrommene.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må etableres friskluftsventiler i veggene på oppholdsrommene for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen av manglende ventilasjon er dårligere innelima, økt risiko for fuktskader og redusert komfort.

To 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i 2016, ifølge selger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det gjennomføres service på varmepumpen av kvalifisert fagperson for å sikre videre drift og for å avdekke eventuelle feil eller slitasje. Konsekvensen av manglende service er økt risiko for driftstans, redusert levetid og mulige følgeskader på anlegget.



To 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 300 liter og er ifølge selger fra slutten av 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannstanken bør vurderes for utskifting på grunn av alder, da eldre tanker har økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt. Dette kan føre til vannskader og driftsavbrudd.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale etilsyn) 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

Sikringskapp med automatsikringer, plassert i entre. Selger opplyser at det ble montert automatsikringer av Xpert-Installasjon i 2021, men det er meste av ledninger, stikkontakter og lignende i boligen er fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1988
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik i henhold til dagens krav.

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etlilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjeikk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskapp

- 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

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

- 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. Stedvis utskiftinger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling.

To 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra Byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mangelfull drenering rundt lyskassene, og det er stedvis hull i dreneringsappen på baksiden av huset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres drenering rundt lyskassene, og hull i dreneringsappen på baksiden av huset må tettes. Konsekvensen av mangelfull drenering og skadet dreneringsapp er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen.

Tilstandsrapport

To 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripe-fundamenter av betong under grunnmur, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Små hull i utvendig slamm/murpuss bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende frostskafer, som kan føre til avskalling og forringelse av fasaden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Små hull i utvendig slamm/murpuss bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende frostskafer, som kan føre til avskalling og forringelse av fasaden. Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for skader på grunnmur og fasade, samt redusert levetid på konstruksjonen.



To 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrånende og delvis flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist andre avvik:

Ved inngangsparti er det mulighet for større vannansamling, det er et sluk, men ingen synlig dresering på grunnmur.

Det er bratt terreng/fjellparti på eiendommen. Det registreres manglende sikring/rekverk mot fallutsatte områder ved uteareal. Forholdet medfører risiko for fallskader, og sikringstiltak anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamling og redusere risikoen for fuktskader på bygningskonstruksjonen. Det anbefales å etablere synlig drenering eller annen beskyttelse på grunnmuren ved inngangspartiet for å lede vann bort fra bygningen.

Manglende sikring/rekverk mot fallutsatte områder utgjør en risiko for personskader. Det bør monteres rekverk eller annen sikring for å redusere risikoen for fallskader.



To 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1988. Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger antas å være fra byggeåret, men dette er ikke dokumentert. Alder tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid kan være oppbrukt. Tilstanden på ledningene er ikke kjent, da disse ligger nedgravd og ikke er tilgjengelige for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å innhente dokumentasjon på alder og utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger, samt vurdere tilstandskontroll av ledningene.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt usikkerhet rundt tilstand, og det er risiko for skjulte skader, lekkasjer eller brudd som kan medføre kostbare reparasjoner.

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

Tilstandsrapport

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 byggtetnisk 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.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

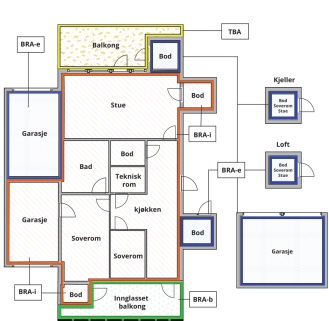
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Interiør bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenhete(n)e
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenhete(n)e og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhete(n)e
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenhete(n)e

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av byggningskonstruksjoner 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	63			63	
1. Etasje	62			62	40
SUM	125				40
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, vaskerom, bad, soverom, bod		
1. Etasje	Stue/kjøkken, 2 soverom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rapporten gjelder det minste huset, så tegningene gjelder det minste huset og ikke hele bygningssmassen på eiendommen.

Avviket fra tegningene gjelder underetasjen, hvor det i dag er innredet med vaskerom, bad og soverom. Kjeller er opprinnelig godkjent med bod/lagringsrom/tilleggsdel, bruken i dag samsvarer ikke med dette, da kjeller er benyttet som hoveddel/beboelse. Denne endringen er søknadspiktig.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ifølge selger, byttet Terrassedør og et stuevindu samt. soveromsvindu i 2021. Det er også i underetasjen på soverommet, smurt et tettesjikt på muren og etablert en vegg på innsiden, ca. 30 cm inn i rommet m/inspeksjonsluke. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Underetasjen er opprinnelig godkjent med bod/lagringsrom/tilleggsdel, bruken i dag samsvarer ikke med dette, da kjeller er benyttet som hoveddel/beboelse. Denne endringen er søknadspiktig.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Einar Lund	Takstingeniør
	Ole Ronald Aronsen	Kunde
	Norwegian Helicopter Consulting Holding AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	87	83		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Havgløttveien 5 B

Hjemmelshaver

Norwegian Helicopter Consulting Holding AS

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. Straktittak 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 nedsluttet 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.

Dokumenter	Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring				Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag				Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		02.03.1989		Gjennomgått	26	Nei
Ferdigattest			Det foreligger kun ferdigattest for et større bygg på eiendommen fra 22.09.1970.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22688-1012 Befaringsdato: 18.05.2026 Side: 21 av 23



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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. Straktittak 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 nedsluttet 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. Krafteige 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 TG10**: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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 tjenesteytere.

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

rekkeverkshøyder/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 dampsperreren 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 et 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 tilleggssundersøkelser 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 undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 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 brunevarear 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.

Oppdragsnr.: 22688-1012 Befaringsdato: 18.05.2026 Side: 22 av 23

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pligger).
- 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 slitasje: Forventet nedslitting 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas 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 innlasset 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 takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UX8801>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

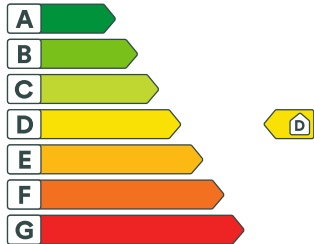
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklageemnd.no for mer informasjon



Energiattest



Adresse Havgløttveien 5B, 3143 KJØPMANNSKJÆR	
Dato for energimerking 03.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-306645
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 8338817
Gårdsnummer 87	Bruksnummer 83
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1990	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 128,0 m²	Oppvarmet bruksareal 128,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normalt klima

Pr. KVM pr. år
199,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
198,38 kWh/m²

Totalt levert pr. år
25 393 kWh



Havgløttveien 5B, 3143 KJØPMANNSKJÆR



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetett Nei
Solceller Nei	



Havgløttveien 5B, 3143 KJØPMANNSKJÆR



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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

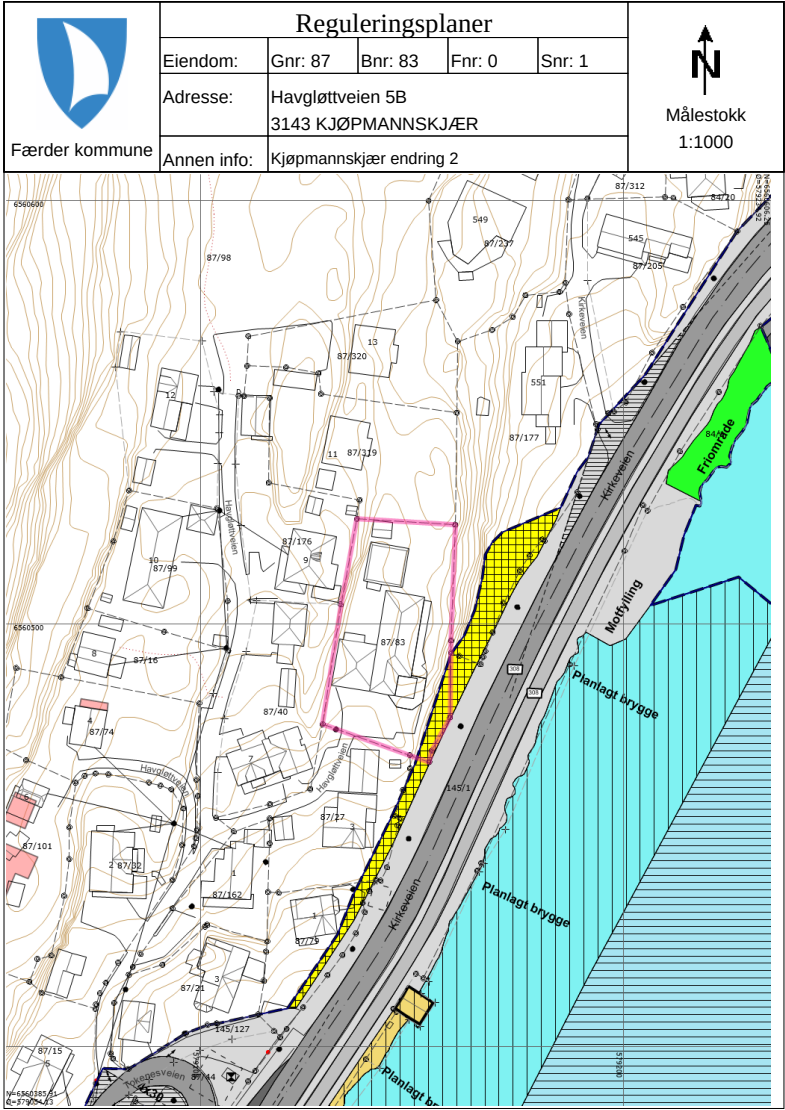


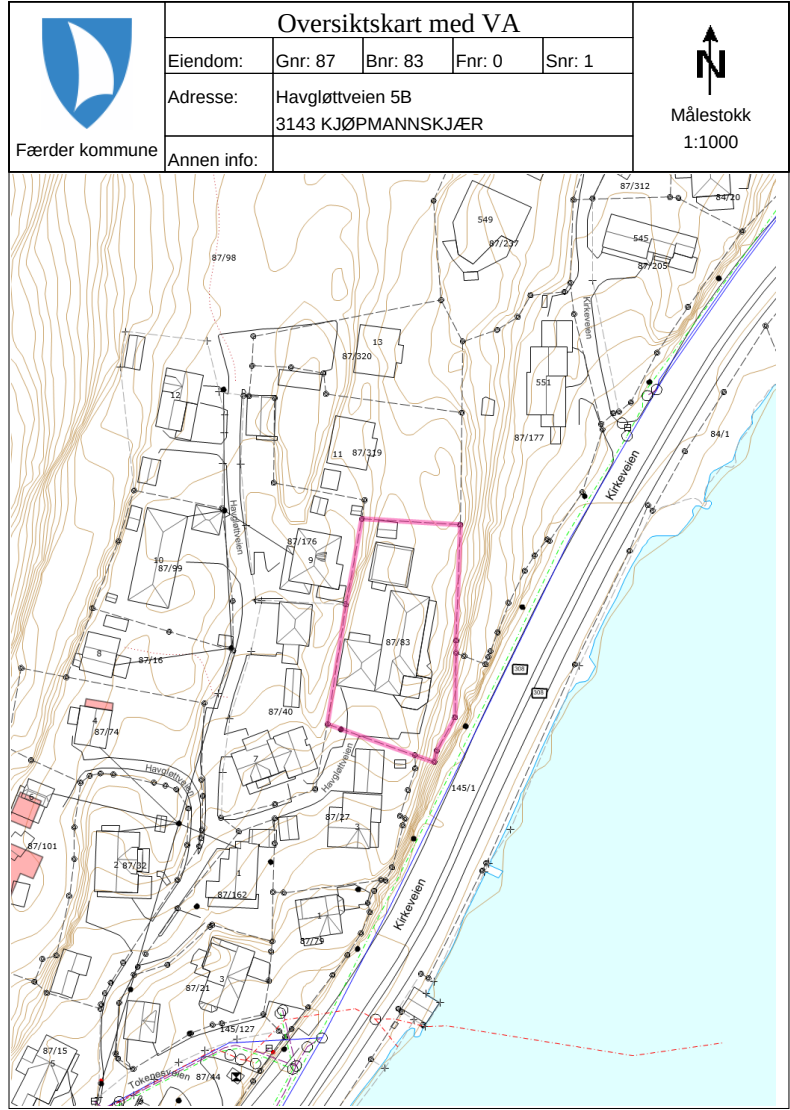
Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>





Retureres etter tinglysing til

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

Jnr. 5/03

TINGLYST

Opplysninger i feltene 1-4 registreres

1. Eiendommen

Kommunen / Kommunens navn: **722 NØTTERØY** | Postnr: **87** | Bnr: **83** | Fjellene / Sire: **TONSBERG TINGRETT** | Gboknr.: **1948**

2. Hjemmelshaver(e)

Fødsels-/Org.nr. (11/9 eller 12): **140749** | Navn: **OLE RONALD ARONSEN** | Idetall/andel: **1/1**

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål ¹⁾	Brak (baker) ²⁾	Til-eggs-areal ³⁾	S.-nr.	For-mål ¹⁾	Brak (baker) ²⁾	Til-eggs-areal ³⁾	S.-nr.	For-mål ¹⁾	Brak (baker) ²⁾	Til-eggs-areal ³⁾	S.-nr.	For-mål ¹⁾	Brak (baker) ²⁾	Til-eggs-areal ³⁾
1	B	143	6	13				25				37			
2	B	408	6B	14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			

Sum tellere: **556** = nevner: **556**

4. Supplerende tekst¹⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DET OPPRETTES GJENSIDIG PÅTIDET BEGRENSET OTTAD TIL 16 FOR UTBEDRING AV EVT. SKADER PÅ FELLESREI. SAMEIET HAR INGEN BYGNINGER INNEHOLDENDE FELLESREI. FELLESREI OMFATTER SÅLEDES KUN GRUNN OG TEKNISKE ANLEGG I GRUNNEN.

Nr 703035 På teger: Sem & Stenensen Prokon AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetilføelse er gitt, eller

☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter brukenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle brukenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i brukenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte brukenheter

d) ☒ brukenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller

☐ det foreligger tilfelle til annen bruk etter plan- og bygningloven

e) ☒ Ingen brukenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre brukenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tilfelle gitt i eller i medhold av plan- og bygningloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiets felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesareal omfatter ikke vaknesterbolig som er utleid til andre enn vaknesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver brukenhet har hoveddel og en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligsesjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av brukenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller

☐ boligsesjonen er en fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samlesesjon bolig

i) ☒ del er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.

På tegningene er grensene for brukenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra parthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato: *Nøtterøy 18.01.03*

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13): *OLE R. ARONSEN*

Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner (hvor samarbeidskontrakten er bindende))

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering⁸⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: _____ Underskrift: _____

9. Kommunens tilfelle til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaling er foretatt

☐ Målebrekkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt⁹⁾

☐ Tilfellelsen er innstilt nedenfor

☒ Tilfellelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tilfellelsen til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr: _____ Bnr: _____ Fnr: _____ Snr: _____ kommune

Dato: _____ Stempel og underskrift: _____

Noter:

1) Kommunen skal gi tilfellelsen til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Erhvervsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B-boligsesjon, N-næringsseksjon, SB-sameiesesjon bolig, SN-sameiesesjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tell i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsareal gjelder bygning. G dersom tilleggsareal gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsareal gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettshetelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett eller eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett innstilt i oppdelingsbegjæringen gir ikke hvarsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfelle hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

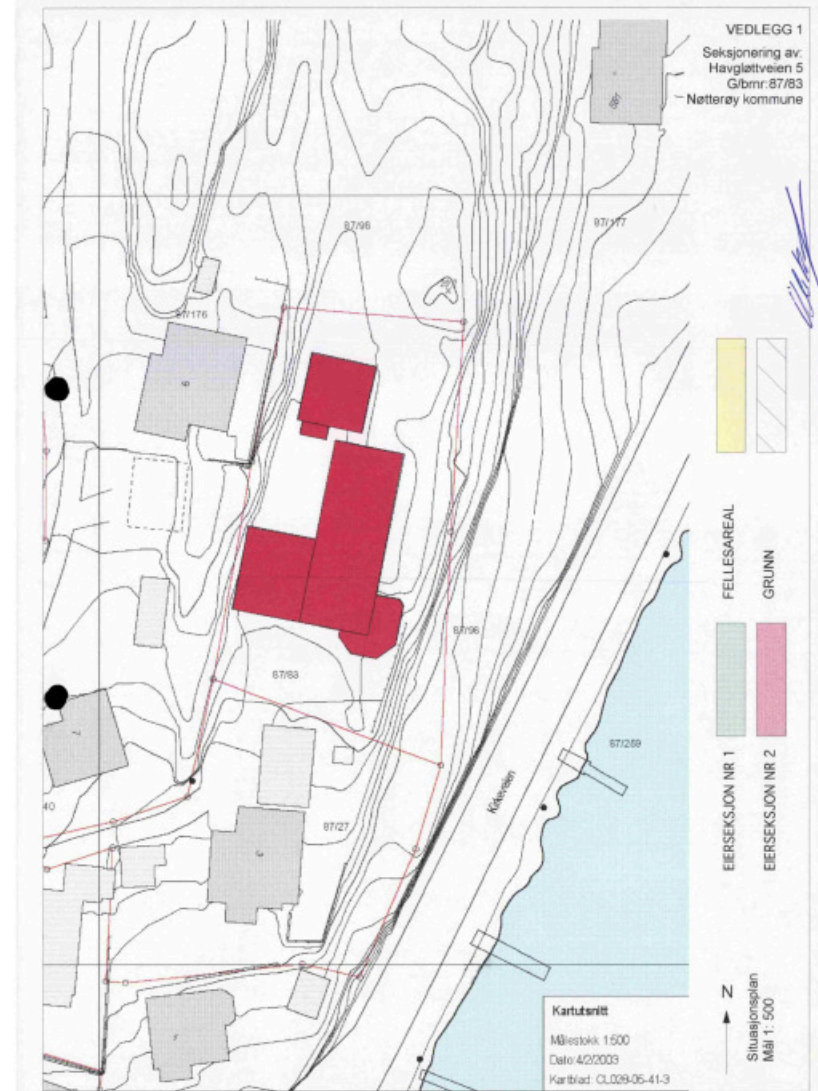
9) Kommunen skal legge ved målebrekkart med tinglysingsgrensar.

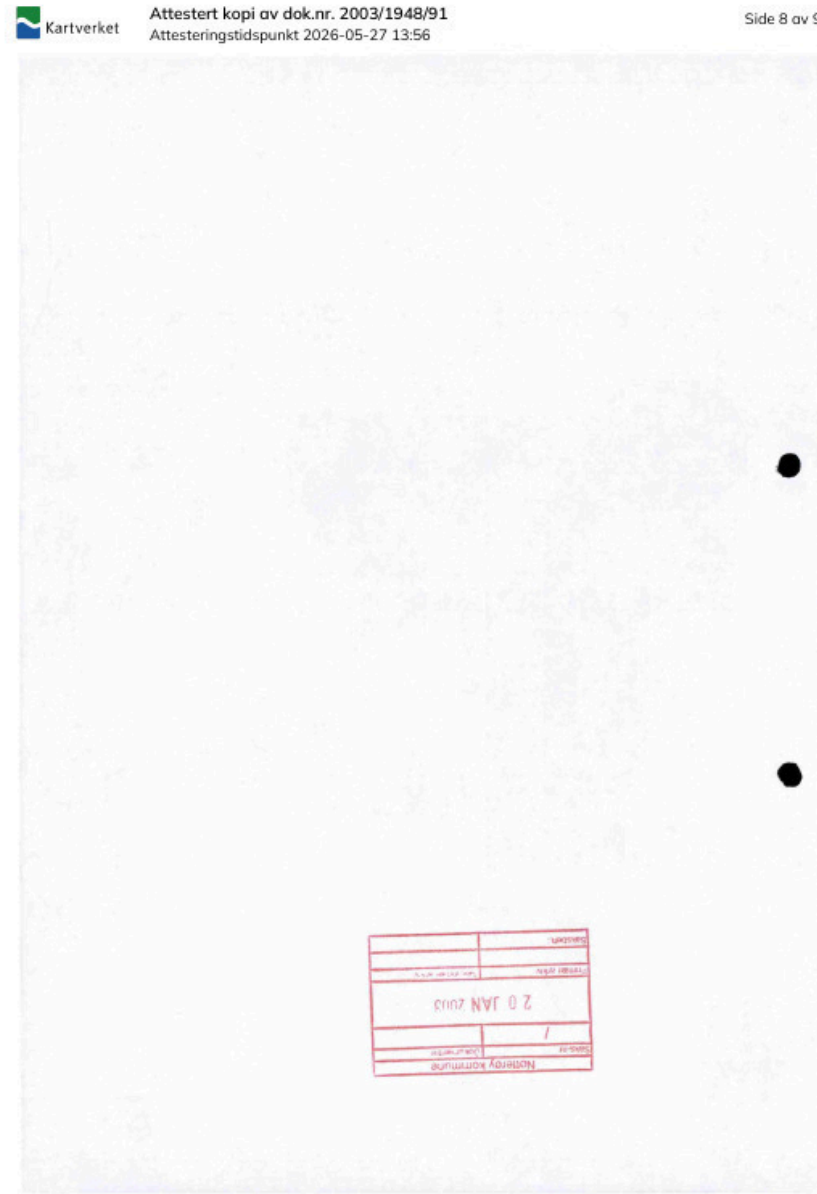
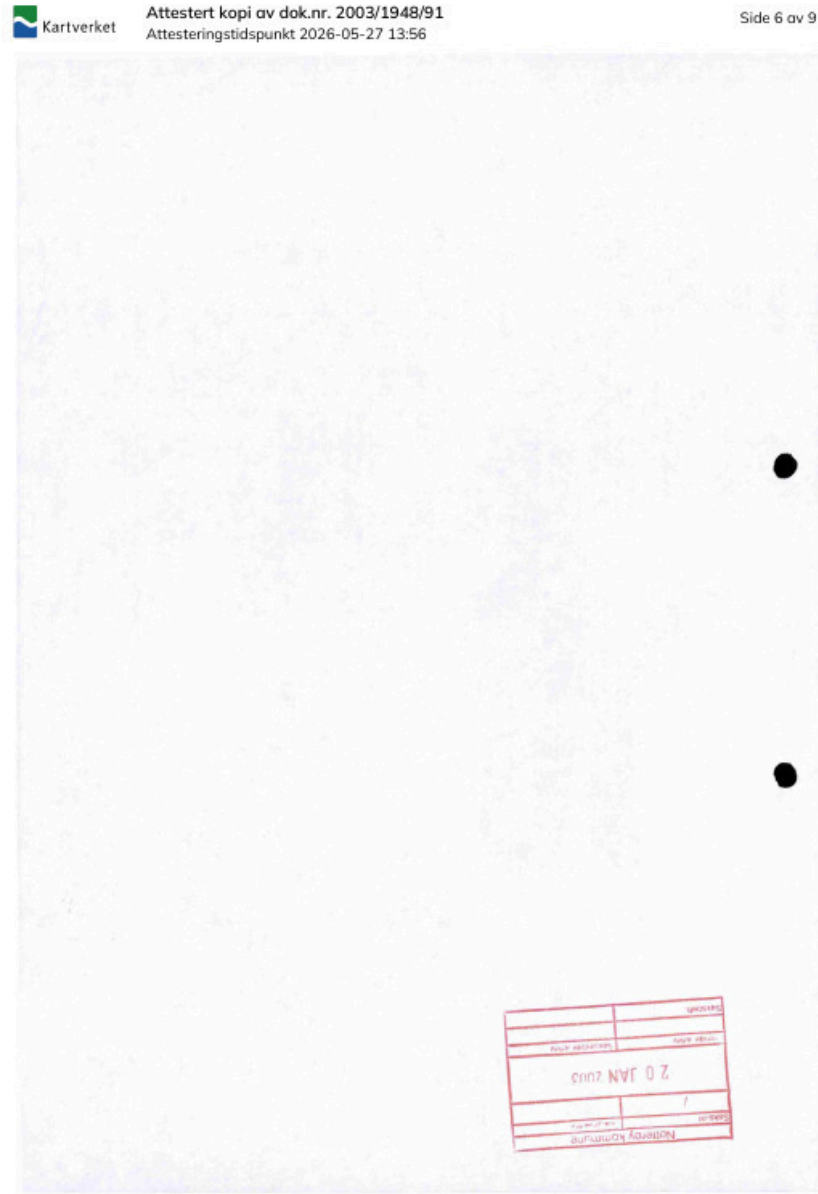
REGISTRERT I G.A.B.

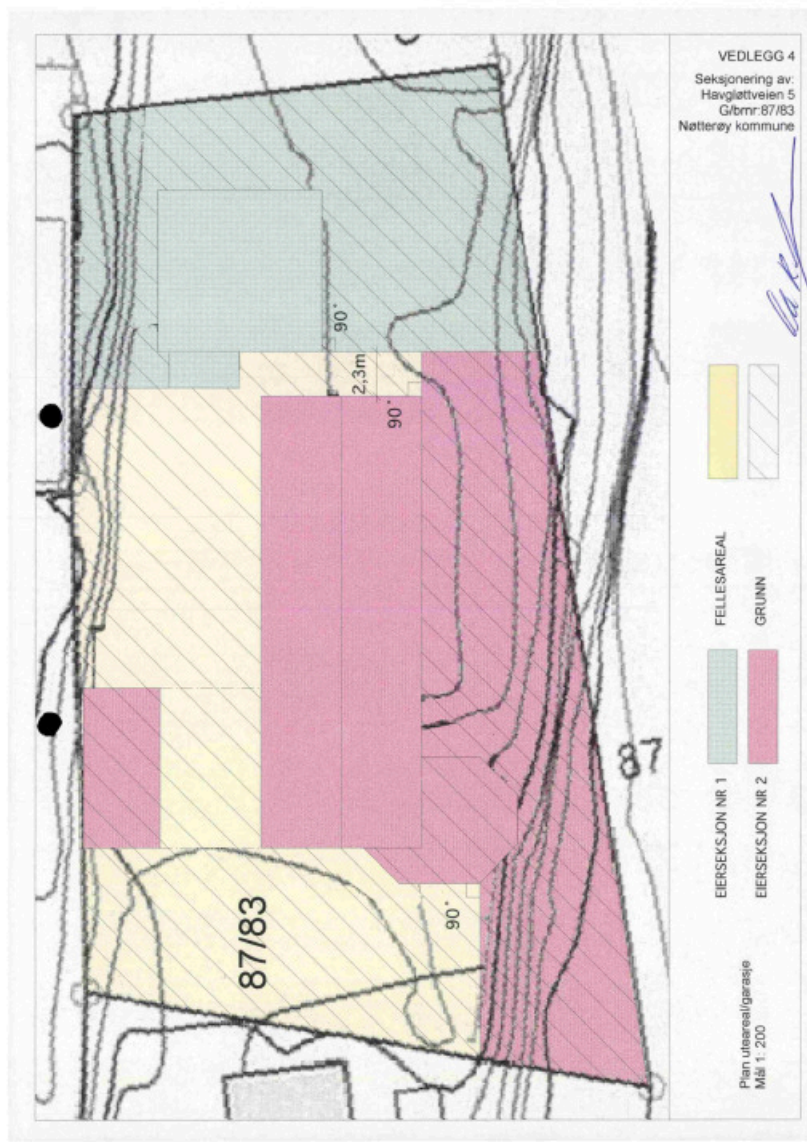
31 FEB. 2003

NØTTERØY KOMMUNE

OPPMÅLINGSAVD.







EIE

TINGLYST
22. DES. 2004
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR. 18563

Erklæring for tinglysning på gnr. 87, bnr. 83, snr. 1 og snr. 2 i Nøtterøy kommune

Som en følge av at seksjonene er nært knyttet til hverandre og at bebyggelsen ligger tett er selger inneforstått med at seksjon nr 1 bare skal kunne brukes som bolig for privat bruk.

Det areal som i seksjoneringsbegjæringen er betegnet "felles areal" skal brukes eksklusivt av seksjon nr. 2, dog slik at seksjon nr. 1 skal få anvist 2 biloppstillingsplasser på dette arealet. Seksjon nr. 2 har ikke ansvar for vedlikehold eller snøbrøyting på de to anviste biloppstillingsplassene. Begge parter er inneforstått med at man må utvise aktsomhet og sunn fornuft ved denne bruk.

Seksjon nr 1 har rett til adkomst til eget bygg via gangvei over arealet tilhørende seksjon nr 2 fra biloppstillingsplassen og fram til ytterder. Seksjon nr 1 har selv ansvaret for vedlikehold/snøbrøyting av denne gangveien. Veien skal ikke utvides eller oppgraderes utover den standard den i dag har. Ved bruk av veien skal det tas tilberlig hensyn til eieren av seksjon nr. 2.

Eieren av seksjon nr. 1 kan i fremtiden få en mulighet til å få lagt ny vei til sin seksjon over en naboieendom. For det tilfellet at denne mulighet lar seg gjennomføre og seksjon nr. 1 får ny vei skal avtalen om at seksjon nr. 1 har biloppstillingsplasser og vei rett over arealet som disponeres av seksjon nr. 2 avlyses.

Felles vann og kloakkledninger er begges ansvar. Kostnader til utbedring skal deles uansett hvor feilen er og hva som er årsaken

Eierene av gnr. 87, bnr. 83 snr. 2 har forkjøpsrett på gnr. 87, bnr. 83, snr. 1, og eierene av gnr. 87, bnr. 83 snr. 1 har forkjøpsrett på gnr. 87, bnr. 83, snr. 2.

1 -2004
Sverre Halvorsen, kjøper av gnr. 2
Elisabeth Halvorsen, kjøper av snr. 2

1 -2004
Ole Ronald Aronsen, eier av snr. 1

16901

Dok: 18563 Tinglyst: 22.12.2004 Emb: 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Innsender:
Advokat Petter Mello AS
onr 989 362 968
Nedre Langgt 26
3126 Tønsberg

ERKLÆRING

Hjemmelshaver til strandparsell gnr 87 bnr 307, 117 og 308 i Nøtterøy kommune gir herved følgende eiendommer i Kjøpmannskjær-området i Nøtterøy kommune varig rett til bryggeplasser ved fellesbrygge på eiendommene:

1. Gnr 29 bnr 123: én bryggeplass
2. Gnr 87 bnr 27: to bryggeplasser
3. Gnr 87 bnr 117: to bryggeplasser
4. Gnr 87 bnr 50: én bryggeplass
5. Gnr 87 bnr 83 snr 1: én bryggeplass
6. Gnr 87 bnr 79: to bryggeplasser
7. Gnr 87 bnr 38: to bryggeplasser
8. Gnr 87 bnr 98: to bryggeplasser
9. Gnr 87 bnr 13: én bryggeplass



Brygga skal ligge på den meget smale strandparsellen bnr 117 og strekke seg inn på bnr 307 i nord og bnr 308 i sør.

Bryggeplassene skal følge de herskende eiendommene.

Tønsberg, 15. desember 2008

Morten Hennie
Fnr 300649
gnr 87 bnr 117

Jan Erik Gravningen
Statens vegvesen Region sør
Onr 971 032 081
gnr 87 bnr 307 og 308

Jeg/vi erklærer at bryggeplassretten nevnt over erstatter rett for min/vår eiendom til båtfeste/bryggeplass/brygge på gnr 87 bnr 12 i Nøtterøy kommune, eller eiendommer som er utskilt fra den eiendommen.

Tønsberg, 15. desember 2008

1. Gnr 29 bnr 123
Catarina Frøiland
Fnr 121258

side 1

2. Gnr 87 bnr 117
Morten Hennie
Fnr 300649

3. Gnr 87 bnr 50
Terje Johannesen
Fnr 150564

4. Gnr 87 bnr 83 snr 1
Ole R. Aronsen
Fnr 140749

5. Gnr 87 bnr 79
Jan Erik Gravningen
Statens vegvesen Region sør
Onr 971 032 081

6. Gnr 87 bnr 38
Morten Hennie
Fnr 300649

Helene Forbes Hennie
Fnr 141156

7. Gnr 87 bnr 98
Frits Vidar Masle Hansen
Fnr 031144

9. Gnr 87 bnr 13
Selma Roberta Hansen
Fnr 170475

Rett kopi bekreftes

advokat

side 2

Innsender:
Advokat Petter Mello AS
onr 989 362 968
Nedre Langgt 26
3126 Tønsberg

ERKLÆRING

Hjemmelshaver til strandparsell gnr 87 bnr 307, 117 og 308 i Nøtterøy kommune gir herved følgende eiendommer i Kjøpmannskjær-området i Nøtterøy kommune varig rett til bryggeplasser ved fellesbrygge på eiendommene:

1. Gnr 29 bnr 123: én bryggeplass
2. Gnr 87 bnr 27: to bryggeplasser
3. Gnr 87 bnr 117: to bryggeplasser
4. Gnr 87 bnr 50: én bryggeplass
5. Gnr 87 bnr 83 snr 1: én bryggeplass
6. Gnr 87 bnr 79: to bryggeplasser
7. Gnr 87 bnr 38: to bryggeplasser
8. Gnr 87 bnr 98: to bryggeplasser
9. Gnr 97 bnr 13: én bryggeplass

Brygga skal ligge på den meget smale strandparsellen bnr 117 og strekke seg inn på bnr 307 i nord og bnr 308 i sør.

Bryggeplassene skal følge de herskende eiendommene.

Tønsberg, 15. desember 2008

Morten Hennie
Fnr 300649
gnr 87 bnr 117

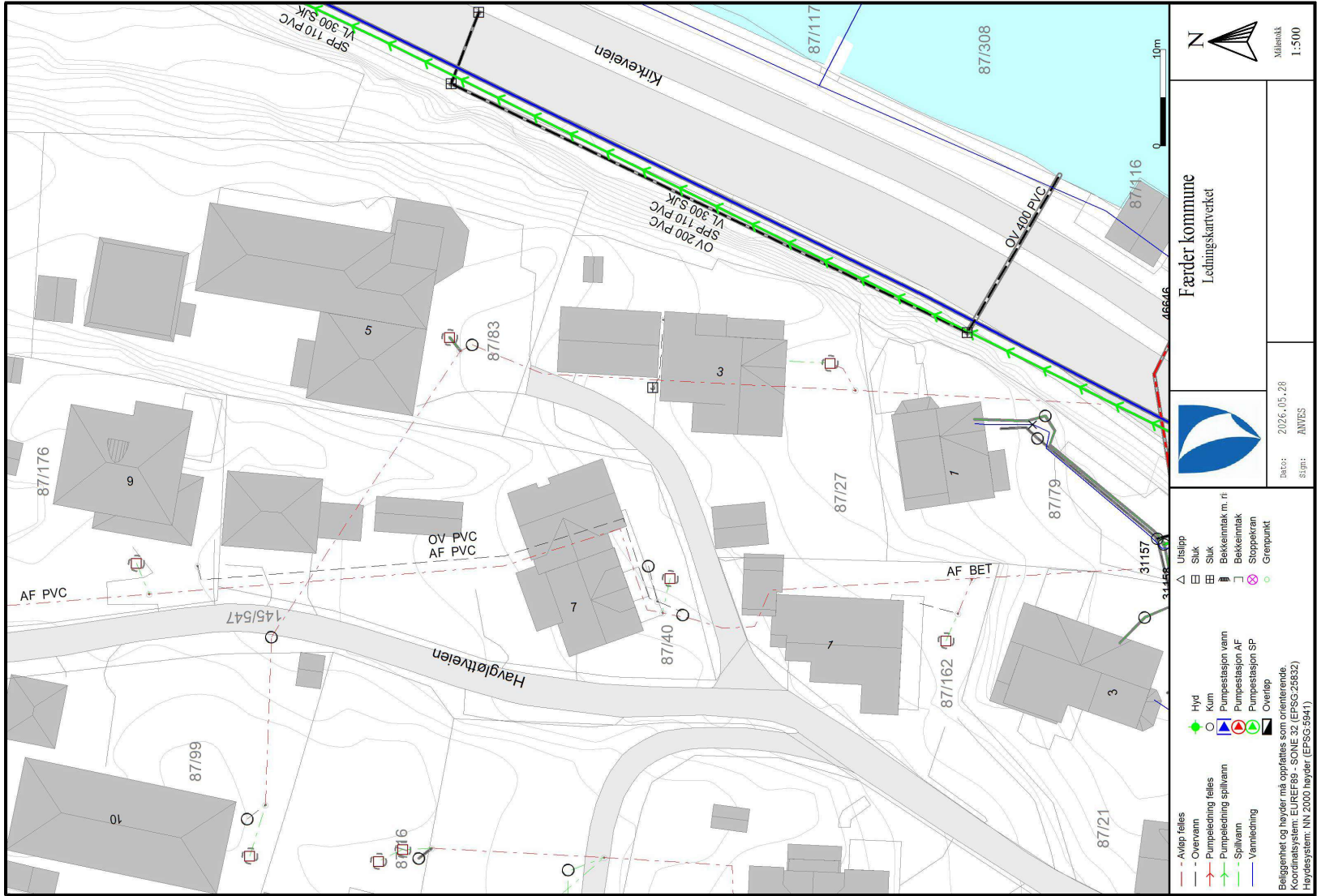
Jan Erik Gravningen
Statens vegvesen Region sør
Onr 971 032 081
gnr 87 bnr 307 og 308

Jeg/vi erklærer at bryggeplassretten nevnt over erstatter rett for min/vår eiendom til båtfeste/bryggeplass/brygge på gnr 87 bnr 12 i Nøtterøy kommune, eller eiendommer som er utskilt fra den eiendommen.

Tønsberg, 15. desember 2008

1. Gnr 29 bnr 123
Catarina Frøiland
Fnr 121258

Petter Mello
advokat



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prisme lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard 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 fritidseilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard 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 forbindelse med overtakelsen.

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

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard 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 boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

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
Bransseorganen for eiendomsmeglerne



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

- Les 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!

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

Forbrukerinformasjon
om tilstandsrapporten
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:

- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente 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.
 - Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
 - Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag
- VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**
 - Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

- for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
- 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.
- 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.
- 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.

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260214

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Havgløttveien 5 B, 3143 KJØPMANNSKJÆR

Betegnelse: GNR 87, BNR 83, snr 1 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 besøkt 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)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 19.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK PARTNERS

