# Kreiertveien 8

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

**innhold**


04

Velkommen til Kreiertveien 8

---

06

Nøkkelinformasjon/Megler

---

78

Beliggenhet

---

81

Plantegninger

---

84

Eiendommen

---

94

Tekniske dokumenter

---



Velkommen til

# Kreiertveien 8

Velkommen til Kreiertveien 8 - en høytliggende og svært flott eiendom beliggende på "pynten" i enden av gaten. Her bor du med utsikt over Hårkollen, Skallestad og mot sjøen. Meget usjenert og fritt!

Eiendommen er gjennomgående omfattende oppgradert, og fremstår som meget innbydende.
Kort fortalt:
- Stor enebolig på totalt 297 kvm m/integrert dobbelgarasje og sportsbod på 63 kvm fra 2019
- Innvendig renovert kjøkken og stue, samt 2 bad, toalettrom og vaskerom
- Totalt 3 bad
- Nydelig gasspeis!
- Stor terrasse med flere mulige "soner"
- Hybeldel - utleid pt
- Totaltsett en meget solid og flott eiendom for storfamilien

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!

## Kreiertveien 8

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 7 950 000 |
| Omkostninger | 219 740 |
| Totalpris | 8 169 740 |
| Bruksareal | 297,0 m² |
| BRA-I | 234,0 m² |
| BRA-E | 63,0 m² |
| TBA | 139,0 m² |
| Soverom | 4 |
| Eiendomstype | Enebolig |
| Eierform | Selveier |
| Tomteareal | 928 m² |
| Byggeår | 1980 |

# Kontakt vår megler



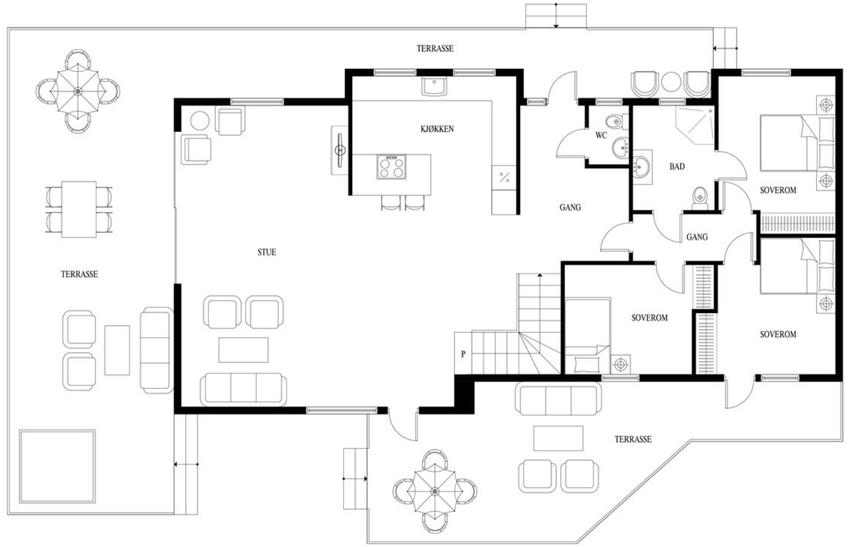
**Lars Ole Wittingsrud**
Eiendomsmegler / Partner
+47 948 14 053
low@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





1. etg




Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme




















HIMALAYAN SALT
PEPPER MI


BOSCH



































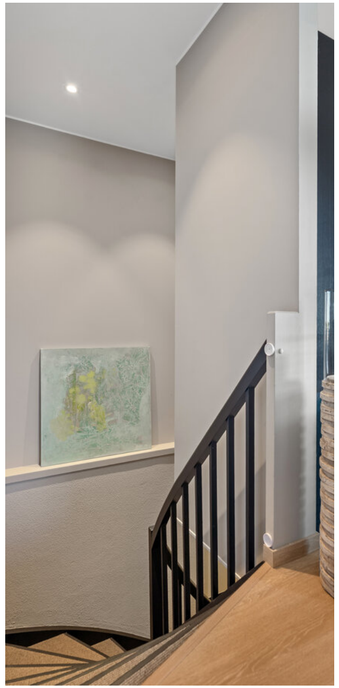















Kj. etg

Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme






PUZZLE 500












Café de nuit








Home
BOX SMART
Dynamic Charging
& Load Balancing
EV CHARGING STATION




















































8


8























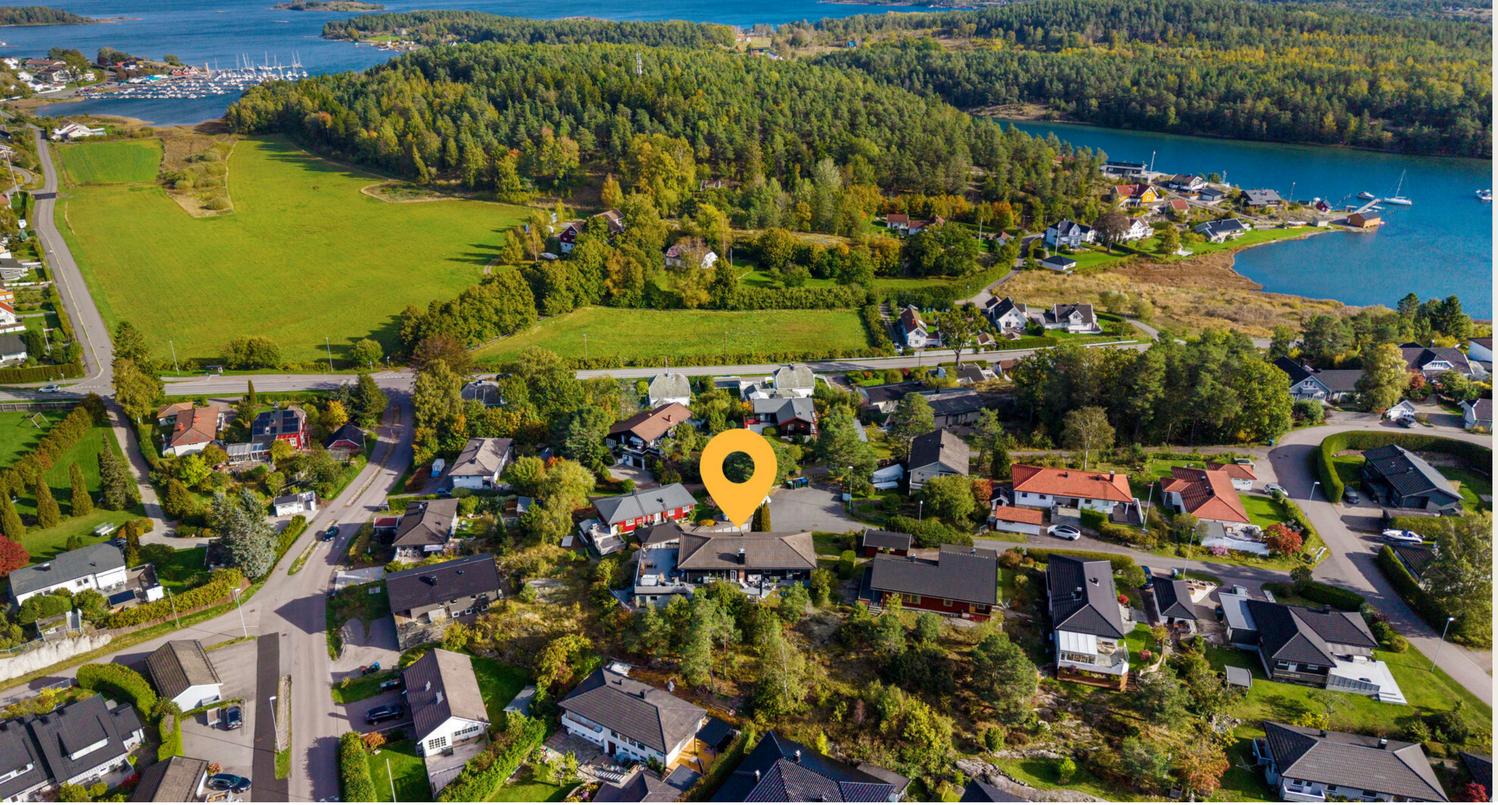












# Beliggenhet

Eiendommen ligger svært høyt og fritt på en topp i Hårkollen, men slående utsikts- og solforhold!
Her er det nydelig utsikt mot Bjerkøysundet, samt mot Arås brygge i sydlig retning. Sol fra morgen til sen kveld!

Meget fint beliggende ved Skallestad på Nøtterøy, i Færder kommune. Området består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse, med kort gangavstand til Oserød skole og Hårkollen barnehage. Dagligvarehandel og posttjenester finnes ved MENY Nøtterøy på Skallestad.
Kort gangavstand ned til Berganveien med svært godt kollektiv tilbud (buss på hverdager ca hvert 15 minutt).
Nærområdet har gode turmuligheter både sommer og vinter, med blant annet kyststi, lysløype og idrettsanlegg på Nesskogen.
De populære badeplassene Verdun og Ulvøtangen ligger innen kort gangavstand fra eiendommen, det samme gjør både Arås båthavn og Knarberg båthavn som begge er kommunale.



# Plantegninger



# Innhold

Eneboligen går over 2 fulle etasjer og inneholder følgende;
Hovedetasjen/2.etasje: Entré/gang, toalettrom, stue og kjøkken i stor, åpen løsning, soveromsgang, 3 soverom, baderom.
1.etasje (hoveddel): gang/trappegang, vaskerom, entré, mellomgang/kjellerstue, soverom, baderom.
Hybel; entré, stue/kjøkken, bad, soverom.

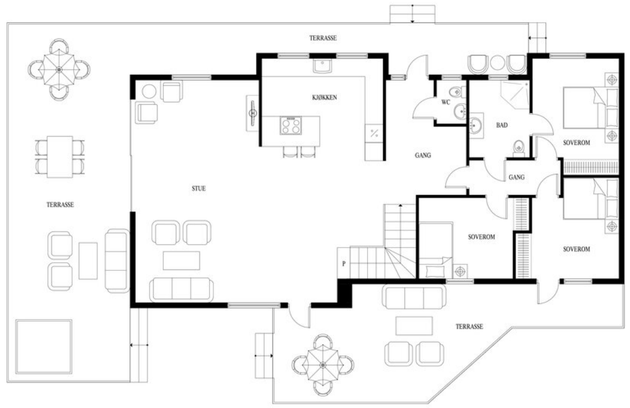
Dobbelgarasje og stor sportsbod i bakkant.

BRA 297,0 m²

BRA-I 234,0 m²

BRA-E 63,0 m²

TBA 139,0 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: 297,0 m²

- BRA-i: 234,0 m²
- BRA-e: 63,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 139,0 m²

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

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

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

**Parkering**
Gode pakeringsmuligheter i egen asfaltert og opplyst innkjørsel, samt i dobbelgarasjen. Her er det også montert elbillader.

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

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja.
2017:  Bad underetasje. Faglært: Muring og membran Morten P Håkonsen AS, Alt av rørleggerarbeid (rør i rør, sluk mm). Nøtterøy Rørservice AS. Varmekabler Elektrisk ProxII AS.
Utført av: Morten P Håkonsen AS, Nøtterøy Rørservice AS, Proxell AS.

2017: Bad underetasje: Maling og flis legging, egeninnsats med hjelp av faglært.

2019: Bad 2 og vaskerom underetasje:
Bad 2 og vaskerom underetasje: Muring og membran Morten P Håkonsen AS, Alt av rørleggerarbeid (rør i rør, fordelingskap, sluk, nye varmtvannsberedere mm) Nøtterøy Rørservice AS, Varmekabler Elektrisk ProxII AS. Utført av Morten P Håkonsen AS, Nøtterøy Rørservice AS, ProxII AS

3 .Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Ja.  Før vi kjøpte i 2016 hadde det vært noe fuktskade på undertak rundt pipe, ingen vannskade eller lekkasje innvendig. Vi fikk utbedret dette med at det ble lagt nye sutakplater og pipebeslag (montert pipehatt rundt hele pipen) utført av Bjerkan Blikk november 2017. Utført av Bjerkan Blikk.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja.
2017: Montert pipehatt rundt hele pipen. Før vi kjøpte i 2016 hadde det vært noe fuktskade på undertak rundt pipe, ingen vannskade eller lekkasje innvendig. Vi fikk utbedret dette med at det ble lagt nye sutakplater og pipebeslag (montert pipehatt rundt hele pipen) utført av Bjerkan Blikk november 2017.

2021:Vinduer og dører hovedetasje. Bytte vindu og terrassedør vestvegg stue og satt inn skyvedør terrasse nord., montert H-bjelke fra Stållageret AS over skyvedør. Ny ytterdør hovedetasje. Utført av PB Byggservice AS

2017: Ny garasje og terrasse nord.  Ny garasje og terrasse nord. Sprenging: Christer B Myhre Utgraving, planering, klargjøring for platestøp: Jan Hansen ENK Betongelementer, armering og påstøp: Isachsen Gruppen AS Membran på garasjetak/terrassegulv: Modena Restec AS. Ufaglært arbeide:  Såle, Lecamur, puss av mur og flislegging av terrassegulv. Egeninnsats med hjelp av faglærte.

2019: Ombygging av opprinnelig integrert garasje til beboelsesrom : vegg, tak, gulv, ny ytterdør og nytt terrasse dør vindu. Egeninnsats med hjelp av faglært.

2019: Ombygging av opprinnelig integrert garasje til beboelsesrom : Elektro utført av ProxII AS.

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

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

9.Har det vært feil på det elektriske anlegget?
Ja. .Feil på jordfeil automater påvist ifm elkontroll av Skagerak energi 05.12.18. Alle byttet samt skap utvidet. Ny full elkontroll utført av Eiklid og Ekdahl Elektro AS 18.01.19

10.Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja. 2019: Byttet jordfeilautomater sikr skap hovedetasje, underfordeling underetasje nord (gml garasje) og underfordeling ny garasje, Elrør og kabel, stikk ombygd

del av underetasje samt ny garasje

13.Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja. 2019: Rørleggerarbeid. Rør i rør samt nye sluk og avløp underetasje og hovedetasje. Utført av Nøtterøy Rørservice AS.

14.Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja. Tank gravd opp og fjernet i 2017.

16.Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja. 2021: Nye varmekilder. Gasspeis montert Luft-luft varmepumpe. Utført av Gas Supply AS og Varmepumpegutta AS.

18.Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja.  Gasspeis montert 2021. Kontrollert av brannvesenet.

24.Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
Ja.
2019: Ombygging av opprinnelig integrert garasje til beboelsesrom. Utført av ufaglært. Garasje i underetasje bruksendret til kjellerstue /soverom.

2017: Ny garasje og terrasse nord. Utført av faglært og ufaglært.
Ny garasje med terrassetak. Ny garasje og terrasse nord. Sprenging: Christer B Myhre Utgraving, planering, klargjøring for platestøp: Jan Hansen ENK Betongelementer, armering og påstøp: Isachsen Gruppen AS Membran på garasjetak/terrassegulv: Modena Restec AS.
Ufaglært: Såle, Lecamur, puss av mur og flislegging av terrassegulv. Egeninnsats med hjelp av faglærte.

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

26 .Er utleiedelen godkjent av kommunen?
Ja.

27.Er det utført radonmåling?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

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 Kenneth Solheim:
Eneboligen fra 1980 er oppgradert over tid, blant annet med nyere kjøkken, våtrom og garasjetilbygg med takterrasse. Registrerte avvik gjelder i hovedsak eldre taktekking, vinduer, rørinstallasjoner og drenering, i tillegg til enkelte utførelses- og dokumentasjonsmangler på våtrommene. Trapp og rekkverk har sikkerhetsavvik sammenlignet med dagens krav. Fuktundersøkelsen i kjellerstuen viste tørre forhold i kontrollpunktet. Boligen har flere nyere løsninger, samtidig som eldre bygningsdeler krever videre vedlikehold og oppfølging.

Det er satt 0 stk. tilstandsgrad 3 - (TG3: Store eller alvorlige avvik:).
Det er satt 0 stk. tilstandsgrad Ikke Undersøkt - (TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt)- herunder:

Det er satt 17 stk. tilstandsgrad 2 - (TG2: Avvik som kan kreve tiltak) - herunder:

Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Utvendig > Ytterdører
Utvendig > Utvendige trapper

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken hybel > Avtrekk
Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Dokumentasjon for våtrom

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
-Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
-Innvendig trapp har åpninger mellom trinnene som er større enn det som følger av dagens krav til personsikkerhet. Åpningene mellom de stående spilene i rekkverket er større enn 10 cm, og rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav. Det mangler håndløper langs deler av trappeløpet

Lovlighet:
Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar:
Det foreligger godkjente byggetegninger, men det er registrert avvik fra disse. I 1. etasje er veggene rundt det opprinnelige kjøkkenet fjernet i forbindelse med kjøkkenrenoveringen. Tegningene viser krypkjeller under deler av boligen, men denne ble ikke etablert. Både boligen og tilbygget med garasje og takterrasse er byggesøkt, og det foreligger ferdigattester for tiltakene.

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

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

**Byggemåte**
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Utvendig
Boligen er oppført med støpt betongplate i kjelleren og grunnmur av lettklinkerblokker med pusset utside. Det er drenering rundt grunnmuren. Ytterveggene er utført i bindingsverk med vindtetting og stående trekledning. Vinduene er hovedsakelig fra byggeåret og har trekarmer med 2-lags isolerglass. To vinduer ble skiftet i 2021 og har trekarmer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. Boligen har malte ytterdører og balkongdører i tre og tre med utvendig aluminiumsbeslag. Garasjeport og garasjedør er utført i aluminium. Trappen til hovedinngangen er utført i betong med skifer og støpejernsrekkverk. Trappen til terrassen er av impregnert tre. Ved boligen og garasjen er det terrasser med terrassebord på underliggende trekonstruksjoner. Boligen har også en utkraget balkong med impregnerte trebjelker, terrassebord og rekkverk med liggende spiler. Over garasjetilbygget er det en takterrasse fra 2019, utført i støpt betong med flislagte overflater. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte W takstoler i tre med kaldloft. Undertaket er av sutakplater, og taket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp, beslag, pipehatt og stigetrinn er utført i sortlakkert metall.

Innvendig
Boligen går over 1. etasje og kjeller. I 1. etasje er det entré, toalettrom, hall med trapp, tre soverom, bad, kjøkken og stue. Kjelleren inneholder blant annet kjellerstue, bad, vaskerom, boder og et rom som brukes som soverom. Hybelen i kjelleren har egen entré, stue, kjøkken, bad og soverom. Gulvoverflatene består av parkett, laminat, fliser og betong. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført med sparklet og malt gips, med malt trepanel i øvrige deler av boligen. Etasjeskilleren mellom kjeller og 1. etasje består av trebjelkelag, og kjelleren har støpt betonggulv. Den innvendige trappen er utført i tre med malte overflater, åpne opptrinn og rekkverk og håndløper av tre. Innvendige dører består av malte furudører, profilerte fyllingsdører og ramtre-dører med trekarmer. I stuen er det en gasspeis med tilluft og avtrekk ført gjennom et løp i mursteinspipen.

Våtrom
Badet i 1. etasje er fra 2005 og har flislagte gulv og vegger, malt trepanel i himlingen og elektriske varmekabler. Innredningen består av vegghengt toalett, servantskap og dusjhjørne med dusjsokkel og glassvegger. Servantinnredningen og dusjløsningen ble fornyet i 2024.

Badet i kjelleren er fra 2017 og har flislagt gulv med nedsenket dusjsone. Veggene har fliser i dusjsonen og sokkelfliser og malt gips på øvrige flater. Himlingen er av sparklet og malt gips. Badet har varmekabler, vegghengt toalett, servantskap, dusjhjørne og badekar.
Vaskerommet er fra 2019 og har flislagt gulv med sokkelfliser, malte panelplater på veggene og malt trepanel i himlingen. Rommet har varmekabler, oppbevaringsinnredning, benkeplass, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Badet i hybelen er fra 2019 og har flislagt gulv med sokkelfliser, baderomsplater på veggene og sparklet og malt gips i himlingen. Badet har varmekabler, toalett, dusjhjørne, servantskap og opplegg for vaskemaskin. Alle våtrommene  har

elektriske avtrekksvifter.

Kjøkken
Kjøkkenet i 1. etasje er fra 2021 og har slette laminerte fronter, laminatbenkeplater og oppvaskkum av kompositt. Det er utstyrt med stekeovn, induksjonstopp med integrert kullfilterventilator, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Vannstoppersystem og komfyrvakt er montert. Kjøkkenet i hybelen er fra 2019 og har malte, slette fronter, laminatbenkeplater og oppvaskkum av stål. Det er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin, vannstoppersystem og komfyrvakt. Ventilatoren har avtrekk gjennom ytterveggen.

Spesialrom
Toalettrommet i 1. etasje ble oppgradert i 2021 og har flislagt gulv, tapet og malt gips på veggene og malt gips i himlingen. Rommet er innredet med vegghengt toalett og servantskap med nedfelt vask. Det er elektrisk avtrekksvifte på ytterveggen.

Tekniske installasjoner
Vannledningene består av kobberrør til badet i 1. etasje og toalettrommet, og rør-i-rør-system til øvrige deler av boligen. Fordelerskapet er plassert på vaskerommet. Avløpsrørene er av plast, med tilgjengelig stakeluke i kjellerbod. Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ytterveggsventiler og vinduer, i tillegg til elektriske avtrekksvifter på våtrom og toalettrom. Oppvarmingen består blant annet av luft-til-luft-varmepumpe fra 2021, gasspeis og elektriske varmekabler på våtrommene og i hybelens entré. På vaskerommet står en 300 liters varmtvannsbereder fra 2017 og en 120 liters bereder fra 2019 til hybelen. Det elektriske anlegget er fra byggeåret med senere oppgraderinger. Sikringsskapet har automatsikringer og jordfeilbeskyttelse, i tillegg til enkelte eldre sikringer. Boligen har røykvarslere og håndslokkeapparat.

**Tomt**
Denne tomten er eiet.
928,00 kvm.

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig datert 27.01.1984.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (eks. garasje bruksendres til kjellerstue/soverom) datert 29.01.2020.
Det foreligger ferdigattest for riving av tidligere carport/terrasse og oppføring av ny garasje med terrasse på tak datert 04.12.2018.

Det foreligger godkjente tegninger men det er avvik fra disse.

For boligens 1.etasje:
Vegger rundt det opprinnelige kjøkkenet fjernet i forbindelse med kjøkkenrenovering ( åpnet mot stue).

For boligens kjelleretasje:
Tegningene viser krypkjeller under deler av boligen, men denne ble ikke etablert. Deler av kjeller er ikke tegnet inn de godkjente tegningene fra 1980- herunder flere boder og soverom mot syd. Soverom mot syd er ikke godkjent til varig opphold. Ansvar og risiko for bruksendring og godkjennelse som rom for varig opphold og/eller tilleggsdel overtas av kjøper.

Opprinnelig garasje ble bruksendret og godkjent som kjellerstue/ soverom med tegninger datert 15.01.2019. Badet og "soverom" mot vest er ikke inkludert i godkjennelsen og disse rommene er opprinnelig godkjent som boder/ tilleggsdel på tegningene fra 1980. Ansvar og risiko for bruksendring og godkjennelse som rom for varig opphold overtas av kjøper.

**Adgang til utleie**
Deler av boligens underetasje har vært leid ut/ leies ut som hybel. Det foreligger godkjent bruksendring hvor tidligere garasje ble omsøkt til del av boligen - som kjellerstue/ soverom. Arealet omtalt som soverom på plantegning er ikke omsøkt, og det samme gjelder bad til hybelen. Disse rommene er opprinnelig godkjent som tilleggsdel- dvs. rom som ikke er godkjent til varig opphold.

Utleie av deler av egen bolig som hybel er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven.

**Oppvarming / energiforbruk**
Boligen er oppvarmet med:
Varmepumpe i stue/kjøkken 2021
Gasspeis med utvendig flaskeskap i stue 2021

Panelovner av nyere dato i soverom 1 et. samt alle rom i underetasje.
Varmekabler på badene, toalett, vaskerom og inngangspartier

I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/ andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.



Energikarakter: D

Energiforbruk foregående år var 31 000 kwh.
Dette inkluderer Inkluderer 2 el biler, hybel og massasjebad.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen.
Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

**Beregnet totalpris**
Prisantydning kr 7 950 000,-

I tillegg til prisantydning påløper følgende omkostninger:

198 750,00,- (Dokumentavgift)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

8 169 740,- Totalpris inkl. omkostninger.
Boligkjøperpakken fra Gjensidige er valgfri.

---

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

**Kommunale avgifter**
Ca. Kr. 19 183,- 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.

I tillegg kommer internett. Selger opplyser om at det er Telenors fiber som er lagt inn p.t.- kostnad ca. kr.1.000,- pr. måned for nett og Tv- avhengig av pakke og tilvalg mv. Det er mulighet for annen fiberleverandør.

**Formuesverdi**
Primær formuesverdi kr. 1 622 614,00.
Sekundær formuesverdi kr. 6 490 455,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår 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 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

**Regulering**
Eiendommmen er regulert til bolig i reguleringsplan nr.140 "Hårkollen III" med tilhørende reguleringsbestemmelser stadfestet 22.04.1977.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til:
Boligbebyggelse- nåværende
Ras-og skredfare (hele kommunen er "båndlagt" for videre utredelser, så dette gjelder kun generelt).

Se forøvrig utsnitt av reguleringsplankart og kommuneplankart med tilhørende bestemmelser.

**Offentlige planer**
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke:
https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

**Rettigheter og heftelser**
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Det er ikke tinglyst servitutter på eiendommen.

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

**Boplikt**
Kommunen har nedsatt konsesjonsgrense og denne eiendommen er derfor underlagt boplikt.
Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes som helårsbolig jfr. konsesjonsloven §7.

Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysing, og oppgjøret kan ikke foretas før skjøtet er tinglyst. Konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan.

**Løsøre og tilbehør**
Følgende tilbehør medfølger ikke handelen:
Taklampe hovedsoverrom og soverom som har dør ut mot vest.
Vegglampetter hovedsoverom og gjesterom
Hodegavel hovedsoverom som er festet til Vegg

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Eier**
Eier er Jan Erik Kristiansen og Christine Rålm Kristiansen .

**Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**
Eiendommens adresse er Kreiertveien 8.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 46, bnr. 166 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28260350.

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

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva

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

Vederlag er summert til kr. 142 730,-.

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

Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg megleropplysninger/kommunale opplysninger/infopakker 4 000,00

Utlegg er summert til kr. 21 920,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 164 650,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

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

# Tekniske dokumenter



## Kreiertveien 8

Nabolaget Hårkollen - vurdert av 26 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

### Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Ulvø<br>Linje 112, 113B, N113 | 7 min<br>0.5 km |
| Tønsberg stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 18 min<br>9.2 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 39 min |

### Skoler

| | |
|---|---|
| Oserød skole (1-7 kl.)<br>348 elever, 24 klasser | 11 min<br>1 km |
| Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.)<br>471 elever, 37 klasser | 9 min<br>4.7 km |
| Borgheim ungdomsskole | 9 min |
| Teigar ungdomsskole (8-10 kl.)<br>344 elever, 24 klasser | 14 min<br>7.8 km |
| Nøtterøy videregående skole<br>550 elever | 9 min<br>4.7 km |
| Færder videregående skole<br>750 elever | 14 min<br>8 km |

### Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Ulvøgrenda Borettslag | 11 min |

«Bodde her tidligere, fin plass å vokse opp.»

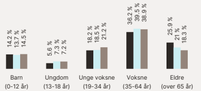
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

### Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Hårkollen | 938 | 454 |
| Tønsberg | 55 203 | 26 865 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Barnehager

| | |
|---|---|
| Hårkollen barnehage (1-5 år)<br>98 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Oserød barnehage (0-6 år)<br>65 barn | 13 min<br>0.8 km |
| Barnas Have V/ Færder kommune (0-...<br>60 barn | 14 min<br>1.1 km |

### Dagligvare

| | |
|---|---|
| Meny Nøtterøy<br>Post i butikk, PostNord | 13 min<br>1.1 km |
| Kiwi Hjemseng<br>PostNord | 6 min<br>3 km |

FINN 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

### Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

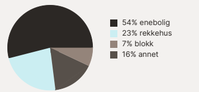
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 88/100

### Sport

| | |
|---|---|
| Hårkollhallen<br>Aktivitetshall | 6 min<br>0.5 km |
| Oserød skole<br>Ballspill | 11 min<br>0.7 km |
| ENERGY Fitness Borgheim | 8 min |
| EVO Nøtterøy | 12 min |

### Boligmasse



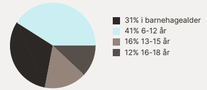

«Rolig, deilig og hyggelige naboer»

Sitat fra en lokalkjent

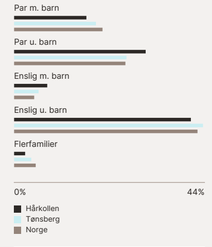
### Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Bellevuesenteret | 12 min |
| Apotek 1 Teie torg | 12 min |

### Aldersfordeling barn (0-18 år)




### Familiesammensetning

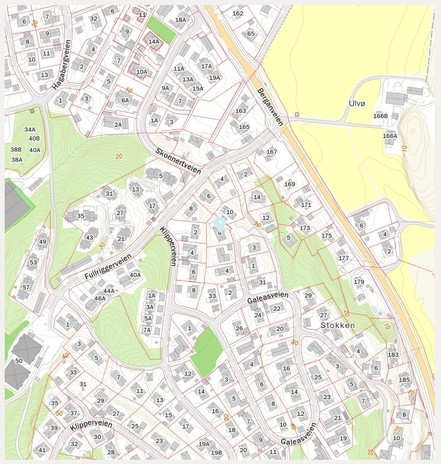



### Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 36% | 33% |
| Ikke gift | 48% | 54% |
| Separert | 12% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |

FINN 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






FINN 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 nabolene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feilmangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

# Egenerklæring

**Kreiertveien 8, 3138 SKALLESTAD**

**02 Oct 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Kreiertveien 8 | Kreiertveien 8 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

februar 2016

**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.**

juni 2016

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

KLP Skadeforsikring AS-67

## Informasjon om selger

**Selger**

Kristiansen, Christine Rålm

**Selger**

Kristiansen, Jan Erik

## Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Bad under etasje

2.1.2 **Årstall**

2017

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkurt ☐ Ufaglært

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

Bad under etasje. Fagkurt :Muring og membrum Morten P Håkonsen AS. Alt av rørleggerarbeid (rør i rør, sluk mm) Norteserv Reservice AS. Varmekabler Elektrisk Proxll AS

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Morten P Håkonsen AS. Norteserv Reservice AS. Proxll AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Bad under etasje

2.2.2 **Årstall**

2017

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Fagkurt ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Maling og fils legging, egenimsats med hjelp av fagkurt.

2.3.1 **Navn på arbeid**

Bad 2 og vaskerom underetasje

2.3.2 **Årstall**

2019

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkurt ☐ Ufaglært

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

Bad 2 og vaskerom underetasje. Muring og membrum Morten P Håkonsen AS. Alt av rørleggerarbeid (rør i rør, fordelingskap, sluk; nye vannrørsanlbereders mm) Norteserv Reservice AS. Varmekabler Elektrisk Proxll AS

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Morten P Håkonsen AS. Norteserv Reservice AS. Proxll AS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, tikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

For vi kjøpte i 2016 hadde det vært noe fuktskade på undertak rundt pipe, ingen vannskade eller lekkasje innvendig. Vi fikk utbedret dette med at det ble lagt nye vannplater og pipebeslag (monnet pipehatt rundt hele pipen) utført av Bjerkan Blikk november 2017.

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

☒ Ja ☐ Nei, tikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

monnet pipehatt rundt hele pipen

4.1.2 **Årstall**

2017

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkjent ☐ Ufaglært

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

For vi kjøpte i 2016 hadde det vært noe fuktskade på undertak rundt pipe, ingen vannskade eller lekkasje innvendig. Vi fikk utbedret dette med at det ble lagt nye vannplater og pipebeslag (monnet pipehatt rundt hele pipen) utført av Bjerkan Blikk november 2017.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bjerkan Blikk

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Vinduer og dører hovedetasje

4.2.2 **Årstall**

2021

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkjent ☐ Ufaglært

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

Byttet vindu og terrassedør vestvegg stue og satt inn skyvedør terrasse nord., montert H -hjelke fra fellilagrer AS over skyvedør. Ny ytterdør hovedetasje. Utført av PB Byggservice AS

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

PB Byggservice AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Ny garasje og terrasse nord.

4.3.2 **Årstall**

2017



4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkjent ☒ Ufaglært

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

Ny garasje og terrasse nord. Sprengning: Christer B Myhre Utgravring, planering, klargjøring for platestop. Jan Hansen ENK Betongelementer, armering og støtop. Isachsen Gruppen AS Membrum på garasjetak/terrassegulv: Modena Restec AS

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Christer B Myhre AS. Jan Hansen ENK og Isachsen Gruppen AS. Modena Restec AS

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Såle, Lecamur, puss av mur og finlegging av terrassegulv. Egeimnsats med hjelp av faglærte

4.4.1 **Navn på arbeid**

Ombygging av opprinnelig integrert garasje til beboelsesrom

4.4.2 **Årstall**

2019

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Fagkjent ☒ Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ombygging av opprinnelig integrert garasje til beboelsesrom : vegg, tak, gulv, ny ytterdør og nytt terrasse dør vindu. Egeminsats med hjelp av faglært.

4.5.1 **Navn på arbeid**

Ombygging av opprinnelig integrert garasje til beboelsesrom

4.5.2 **Årstall**

2019

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkjent ☐ Ufaglært

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

Ombygging av opprinnelig integrert garasje til beboelsesrom : Elektro utført av Proxll AS

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Proxll AS

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, tikke som jeg kjenner til



**8 Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, tikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, tikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Feil på jordfeil summer påvist ifm elkontroll av Skagerak energi 05.12.18.
Alle byttet samt skap utvidet.
Ny full elkontroll utført av Eiklid og Ekhdal Elektro AS 18.01.19

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, tikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkjent ☐ Ufaglært

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

Byttet jordfeilsummer slitt skap hovedetasje, underfordeling underetasje nord (gml garasje) og underfordeling ny garasje. Elrør og kabel, stikk ombygd del av underetasje samt ny garasje

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Proxll AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, tikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, tikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, tikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Rørleggerarbeid

13.1.2 **Årstall**

2019



13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkjent ☐ Ufaglært

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

Rør i rør samt nye sluk og avløp underetasje og hovedetasje

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nøtterøy Rørservice AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, tikke som jeg kjenner til

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

Tank gravd opp og fjernet i 2017

**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, tikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, tikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nye varmekilder

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkjent ☐ Ufaglært

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

Gesspeis montert Luft-luft varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gss Supply AS og Varmepumpegurra AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, tikke som jeg kjenner til

**18 Har det vært feil eller gjort endringer på fdvtrd eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**
Grasjein montert 2021
Kontrollert av brannvesenet

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

**21** **Har det vært muggg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

## Planer og godkjenninger

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

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

24.1.1 **Navn på arbeid**
Ombygging av opprinnelig integrert garasje til beboelsesrom

24.1.2 **Årstall**
2019

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

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Garasje i underetasje brukseendret til kjellerstue /soverom.

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

24.2.1 **Navn på arbeid**
Ny garasje og terrasse nord

24.2.2 **Årstall**
2017

24.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☒ Ufaglært

24.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny garasje med terrassetak. Ny garasje og terrasse nord. Sprenging. Christer B Myhre Utgraving, planering, klargjøring for platestop: Jan Hansen ENK Betongplatestøper, armering og påstøp: Isachsen Gruppen AS Murarbeid på garasjevegg/terrassegulv: Modena Restec AS

24.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Christer B Myhre AS, Jan Hansen ENK og Isachsen Gruppen AS, Modena Restec AS og Ufaglært

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

24.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Såle, Lecamur, puss av mur og flislegging av terrassegulv. Egenmannn med hjelp av faglærte

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

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

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

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

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

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 10483080**

## Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
|---|---|---|---|
| Christine Rålm Gregory | 2026-10-02 | Jan Erik Kristiansen | 2026-10-02 |
| Identification | | Identification | |
| Christine Rålm Gregory | | Jan Erik Kristiansen | |

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

# Tilstandsrapport

Enebolig
Kreiertveien 8, 3138 SKALLESTAD
FÆRDER kommune
gnr. 46, bnr. 166

**Sum areal alle bygg: BRA: 297 m² BRA-i: 234 m²**



**Befaringsdato:** 29.09.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21239-1076 **Referansenummer:** WZ3825

**Autorisert foretak:** Solheim Bygg & Taksering **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Solheim

Medlem av
Norsk takst

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk takst's medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

## SOLHEIM BYGG & TAKSERING

Solheim Bygg & Taksering drives av takstingeniør Kenneth Solheim, og tilbyr tjenester innen taksering, byggrådgivning og byggeledelse. Firmaet har solid erfaring fra byggebransjen, og kombinerer praktisk håndverksbakgrunn med formell sertifisering som takstingeniør.

Vi leverer uavhengige og grundige tilstandsrapporter, verdivurderinger og tekniske vurderinger i forbindelse med salg, kjøp og byggelån.
Våre rapporter utarbeides i henhold til gjeldende standarder (NS 3600) og forskrift til avhendingslova, og har fokus på presis dokumentasjon, tydelige beskrivelser og trygghet for både kjøper og selger.

Vårt mål er å være en pålitelig samarbeidspartner som skaper trygghet i byggeprosesser og eiendomstransaksjoner.



Rapportansvarlig

Kenneth Solheim
Uavhengig Takstingeniør
kenneth@byggogtaksering.no
920 11 202

Norsk takst

Medlem av
NITO





# 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot vårrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger formyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapporten, inkludert maler, standardtekstene fra Verdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsdatatet informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i sikkt foretak, samt av kunder hos Verdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstillinger av tilstandsrapporter, maler, standardtekster i dataanvendelsesform, samt i utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av datadatabasemodell, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller Verdi. Verdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Uttrykkelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det form.ålsjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

**TG 0 — TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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**
Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**TG 2 — TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**
Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller redusert funksjon. Graden brukes 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**
Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Eneboligen fra 1980 er oppgradert over tid, blant annet med nyere kjøkken, våtrom og garasjetilbygg med takterrasse.
Registrerte avvik gjelder i hovedsak eldre taktekking, vinduer, rørinstallasjoner og drenering, i tillegg til enkelte utførelses- og dokumentasjonsmangler på våtrommene.
Trapp og rekkverk har sikkerhetsavvik sammenlignet med dagens krav.
Fuktundersøkelsen i kjellerstuen viste tørre forhold i kontrollpunktet.
Boligen har flere nyere løsninger, samtidig som eldre bygningsdeler krever videre vedlikehold og oppfølging.

**Enebolig - Byggeår: 1980**

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført med støpt betongplate i kjelleren og grunnmur av lettklinkerblokker med pusset utside. Det er drenering rundt grunnmuren.
Ytterveggene er utført i bindingsverk med vindtetting og stående trekledning. Vinduene er hovedsakelig fra byggeåret og har trekarmer med 2-lags isolerglass. To vinduer ble skiftet i 2021 og har trekarmer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.
Boligen har malte ytterdører og balkongdører i tre og tre med utvendig aluminiumsbeslag. Garasjeport og garasjedør er utført i aluminium.
Trappen til hovedinngangen er utført i betong med skifer og støpejernsrekkverk. Trappen til terrassen er av impregnert tre. Ved boligen og garasjen er det terrasser med terrassebord på underliggende trekonstruksjoner. Boligen har også en utkraget balkong med impregnerte trebjelker, terrassebord og rekkverk med liggende spiler. Over garasjetilbygget er det en takterrasse fra 2019, utført i støpt betong med flislagte overflater.
Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte W-takstoler i tre med kaldloft. Undertaket er av sutaksplater, og taket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp, beslag, pipehatt og stigetrinn er utført i sortlakkert metall.

INNVENDIG Gå til side

Boligen går over 1. etasje og kjeller. I 1. etasje er det entré, toalettrom, hall med trapp, tre soverom, bad, kjøkken og stue. Kjelleren inneholder blant annet kjellerstue, bad, vaskerom, boder og et rom som brukes som soverom. Hybelen i kjelleren har egen entré, stue, kjøkken, bad og soverom.
Gulvoverflatene består av parkett, laminat, fliser og betong. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført med sparklet og malt gips, med malt trepanel i øvrige deler av boligen. Etasjeskilleren mellom kjeller og 1. etasje består av trebjelkelag, og kjelleren har støpt betonggulv. Den innvendige trappen er utført i tre med malte overflater, åpne opptrinn og rekkverk og håndløper av tre. Innvendige dører består av malte furudører, profilerte fyllingsdører og ramtre-dører med trekarmer. I stuen er det en gasspeis med tilluft og avtrekk ført gjennom et løp i mursteinspipen.

VÅTROM Gå til side

Badet i 1. etasje er fra 2005 og har flislagte gulv og vegger, malt trepanel i himlingen og elektriske varmekabler. Innredningen består av vegghengt toalett, servantskap og dusjhjørne med dusjsokkel og glassvegger. Servantinnredningen og dusjløsningen ble fornyet i 2024.

Badet i kjelleren er fra 2017 og har flislagt gulv med nedsenket dusjsone. Veggene har fliser i dusjsonen og sokkelfliser og malt gips på øvrige flater. Himlingen er av sparklet og malt gips. Badet har varmekabler, vegghengt toalett, servantskap, dusjhjørne og badekar.

Vaskerommet er fra 2019 og har flislagt gulv med sokkelfliser, malte panelplater på veggene og malt trepanel i himlingen. Rommet har varmekabler, oppdberavningsinnredning, benkeplass, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Badet i hybelen er fra 2019 og har flislagt gulv med sokkelfliser, baderomsplater på veggene og sparklet og malt gips i himlingen. Badet har varmekabler, toalett, dusjhjørne, servantskap og opplegg for vaskemaskin. Alle våtrommene har elektriske avtrekksvifter.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i 1. etasje er fra 2021 og har slette laminerte fronter, laminatbenkeplater og oppvasskkum av kompositt. Det er utstyrt med stekeovn, induksjonstopp med integrert kullfilterventilator, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Vannstoppersystem og komfyrvakt er montert.

Kjøkkenet i hybelen er fra 2019 og har malte, slette fronter, laminatbenkeplater og oppvasskkum av stål. Det er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin, vannstoppersystem og komfyrvakt. Ventilatoren har avtrekk gjennom ytterveggen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet i 1. etasje ble oppgradert i 2021 og har flislagt gulv, tapet og malt gips på veggene og malt gips i himlingen.
Rommet er innredet med vegghengt toalett og servantskap med nedfelt vask. Det er elektrisk avtrekksvifte på ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene består av kobberrør til badet i 1. etasje og toalettrommet, og rør-i-rør-system til øvrige deler av boligen. Fordelerskapet er plassert på vaskerommet. Avløpsrørene er av plast, med tilgjengelig stakeluke i kjellerbod.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ytterveggsventiler og vinduer, i tillegg til elektriske avtrekksvifter på våtrom og toalettrom. Oppvarmingen består blant annet av luft-til-luft-varmepumpe fra 2021, gasspeis og elektriske varmekabler på våtrommene og i hybelens entré.

På vaskerommet står en 300 liters varmtvannsbereder fra 2017 og en 120 liters bereder fra 2019 til hybelen. Det elektriske anlegget er fra byggeåret med senere oppgraderinger. Sikringsskapet har automatsikringer og jordfeilbeskyttelse, i tillegg til enkelte eldre sikringer. Boligen har røykvarslere og håndslokkeapparat.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side





# Beskrivelse av eiendommen

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

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

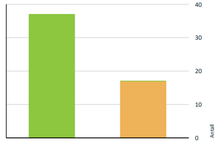
Det foreligger godkjente byggetegninger, men det er registrert avvik fra disse.
I 1. etasje er veggene rundt det opprinnelige kjøkkenet fjernet i forbindelse med kjøkkenrenoveringen.
Tegningene viser krypkjeller under deler av boligen, men denne ble ikke etablert.
Både boligen og tilbygget med garasje og takterrasse er byggesøkt, og det foreligger ferdigattester for tiltakene.





# Sammendrag av boligens tilstand

**Fordeling av tilstandsgrader**




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**Spesielt for dette oppdraget/rapporten**

Rapporten er utarbeidet etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600:2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.
Vurderingene bygger på visuelle undersøkelser, målinger og opplysninger som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner er ikke åpnet, utover hulltaking som er beskrevet i rapporten. Møbler, lagrede gjenstander og andre tildekkinger kan begrense tilgangen til enkelte flater og bygningsdeler.
Opplysninger om byggeår, oppgraderinger og utførte arbeider er hentet fra eier og tilgjengelige dokumenter. Der årstall eller utførelse ikke er dokumentert, er dette opplyst i rapporten.
Fuktmålinger og hulltaking gjelder de undersøkte punktene og gir ikke en fullstendig kartlegging av skjulte konstruksjoner. Tak og fasader er undersøkt fra bakken, stige og tilgjengelige områder der det var forsvarlig å komme til.
Tekniske installasjoner er undersøkt innenfor rapportens rammer. Det er ikke utført fullstendig kontroll av elektrisk anlegg, røranlegg eller gassinstallasjon.
Arealene er målt etter NS 3940:2023 og angir måleverdig areal på befaringstidspunktet. Romnavn beskriver bruken ved befaringen og innebærer ikke at rommene er godkjent for denne bruken. Byggetegninger og opplysninger om godkjenning er omtalt under lovlighet.

**Oppsummering av avvik**

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

**Enebolig**

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

Taktekking av betongtakstein og undertak av sutaksplater er fra byggeåret og har nådd høy alder. Det må påregnes aldersrelatert slitasje og begrenset gjenværende brukstid. Det ble ikke registrert tegn til aktuell funksjonssvikt ved befaringen. TG2 er satt på grunn av alder.

**Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side

Takrenner, nedløp og enkelte beslag er fra 1980, og det er registrert korrosjon i enkelte takrennestykker. Det mangler snøfangere på taket og feste for sikring av adkomststige ved takfoten. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder, korrosjon og manglende sikkerhetsutstyr.

**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side





# Sammendrag av boligens tilstand

Vinduer med 2-lags glass fra byggeår har oppnådd høy alder.
Selv om det ikke er registrert vesentlige skader ved befaring, må det påregnes økt slitasje og gradvis redusert funksjon.
Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2.

**Utvendig > Ytterdører** Gå til side

Eldre balkongdør er fra byggeår og har normal aldersrelatert slitasje. På bakgrunn av alder og forventet gjenværende levetid vurderes døren til TG2.

**Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

Det er registrert bomlyd ved banking på enkelte skiferheller i hovedtrappen, noe som kan indikere mangelfull vedheft til underlaget. Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av dette.

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

Deler av vannInstallasjonen består av kobberrør fra byggeåret. På grunn av alder er det usikker restlevetid på disse rørene, med økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og usikker restlevetid.

**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side

Avløpsrør er fra byggeår.
Rørene fremstår uten synlige tegn til lekkasje, men har oppnådd en alder hvor det må forventes økt risiko for slitasje og redusert restlevetid.
På bakgrunn av alder og forventet slitasje gis tilstandsgrad 2.

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone.
På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2.

**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

Det er registrert hullyd på enkelte gulvfliser.
Forholdet indikerer redusert heft mellom flis og underlag, og gir økt risiko for at fliser kan løsne over tid.
På bakgrunn av dette gis tilstandsgrad 2.

**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

Badet er opplyst å være oppgradert i 2005, tetteasjikts alder er ikke bekreftet. Hjelpesluket fremstår som eldre, mulig fra byggeåret i 1980, mens hovedsluket fremstår som skiftet i 2005. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av usikker fremtidig tetfunksjon og hjelpesluketts alder.

**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

På bakgrunn av manglende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne, er det gitt tilstandsgrad 2.

**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt.
På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2.

**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

Det er registrert manglende membransmøring på deler av sluksmansjetten. Det er også målt ca. 20 mm høydeforskjell fra toppen av sluksmansjetten og fliss oppkanten ved døren. Membranens avslutning er ikke synlig, og tilstrekkelig høyde på membranoppkanten er derfor ikke bekreftet.
Forholdene vurderes samlet til TG2.

**Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Dokumentasjonen av vanntett sjikt er ufullstendig.
Tilslutningen mellom sluk og tetteasjikt under badekaret er ikke dokumentert. På bakgrunn av mangelfull dokumentasjon settes tilstandsgrad 2.

**Kjøkken > Kjeller > Kjøkken hybel > Avtrekk** Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forsterte/mekaniske avtrekkssløsninger fra kokesonen.
På bakgrunn av avviket settes tilstandsgrad 2.

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Det er fremlagt enkelte bilder fra utførelsen, men tilslutningen mellom sluk og tetteskjørt er ikke dokumentert. Dokumentasjonen av vanntett sjikt er ufullstendig og vurderes til TG2.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Innvendig trapp har åpninger mellom trinnene som er større enn det som følger av dagens krav til personsikkerhet. Åpningene mellom de stående spilene i rekkverket er større enn 10 cm, og rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav. Det mangler håndløper langs deler av trappeløpet.





# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1980

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Anvendelse**
Boligformål

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2021 | Modernisering | Nytt kjøkken |
| 2021 | Modernisering | Nytt toalettrom |
| 2019 | Modernisering | Ny hybel |
| 2019 | Tilbygg | Garasje + Takterrasse |
| 2019 | Modernisering | Nytt vaskerom |
| 2017 | Modernisering | Nytt bad kjeller |
| 2005 | Modernisering | Bad 1 Etasje |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taket er tekket med betongtakstein. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik på tekkingen fra tilgjengelige inspeksjonsområder. Vurderingen er basert på visuell kontroll fra stige og tilgjengelige områder.

**Vurdering av avvik:**
• Taktekking av betongtakstein og undertak av sutakplater er fra byggeåret og har nådd høy alder. Det må påregnes aldersrelatert slitasje og begrenset gjenværende brukstid. Det ble ikke registrert tegn til aktuell funksjonssvikt ved befaringen. TG2 er satt på grunn av alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Høy alder medfører økt risiko for svekket funksjon og lekkasjer over tid. Taktekking og undertak følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Utskifting må påregnes når funksjon eller tetthet ikke lenger er tilfredsstillende.

### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**
Takrenner, nedløp, beslag, pipehatt og stigetrinn er utført i sortlakkert metall.

**Vurdering av avvik:**





# Tilstandsrapport

• Takrenner, nedløp og enkelte beslag er fra 1980, og det er registrert korrosjon i enkelte takrennekjøter. Det mangler snøfangere på taket og feste for sikring av adkomststige ved takfoten. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder, korrosjon og manglende sikkerhetsutstyr.

**Konsekvens/tiltak**
• Korrosjon i takrenneskjøtene kan føre til lekkasjer og fuktbelastning på fasaden. Skjøtene må utbedres, og utskifting av eldre renner og beslag må vurderes. Manglende snøfangere og stigefeste gir risiko for snøras og ustabil adkomst til taket, og må monteres der det er behov for sikring.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**
Takkonstruksjonen er utført som kaldloft med prefabrikkerte W-takstoler i tre og med sutakplater som undertak.
Det er registrert fuktskjolder på undersiden av undertaksplatene, men fuktspå på skjoldene ga ingen utslag. Det ble ikke registrert synlige tegn til pågående lekkasje ved befaringen.

### TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Bindingsverk fra byggeår, vindtetting og stående bordkledning.

### TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Vinduene er utført i malt tre med 2-lags og 3-lags isolerglass.
To vinduer i stuen mot vest ble skiftet i 2021 og er gitt TG1, disse har trekarmer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.
Øvrige vinduer har trekarmer med 2-lags isolerglass og er fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**
• Vinduer med 2-lags glass fra byggeår har oppnådd høy alder.
Selv om det ikke er registrert vesentlige skader ved befaring, må det påregnes økt slitasje og gradvis redusert funksjon.
Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2.

**Konsekvens/tiltak**
• Vinduer følges opp med jevnlig vedlikehold, som maling og utskifting av tetningslister.
Basert på alder og tilstand må det påregnes utskiftning på sikt.

### TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**
Boligen har følgende ytterdører:

Hovedytterdør: Malt dør med trekarmer og glassfelt fra 2021.
Ytterdør til entre hybel: Malt dør med trekarmer fra 2019.
Garasjeport og garasjedør: Utført i lakkert aluminium fra 2019.
Dør direkte til hybel: Aluminium med glassfelt, 2-lags isolerglass fra 2019.
Balkongdør stue: I tre med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbeslag fra 2021.
Balkongskyvedør stue: Malt tre med 3-lags isolerglass, fra 2021.
Boddør bak garasjen: Enkel, malt dør fra 2019.

Balkongdør mot vest: i tre med 2-lags isolerglass og brystning, fra byggeår gitt TG2.
Øvrige dører i oversikten er det gitt TG1.

**Vurdering av avvik:**
• Eldre balkongdør er fra byggeår og har normal aldersrelatert slitasje. På bakgrunn av alder og forventet gjenværende levetid vurderes døren til TG2.

**Konsekvens/tiltak**





# Tilstandsrapport

• Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak. Vedlikehold og utskifting av den eldre balkongdøren må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje.

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**
Utkraget balkong med bjelker av impregnert tre og terrassebord.
Rekkverk med liggende spilelekter.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

### TG 1 Takterrasse

**Beskrivelse**
Takterrasse oppført i støpt betong med flislagte overflater.
Tettesjiktet på takterrassen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstand og utførelse kunne derfor ikke kontrolleres visuelt.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

### TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**
Det er etablert terrasse på terreng inntil boligen mot 1 etasje og garasjen, utført med terrassebord av tre på underliggende trekonstruksjon.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

### TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**
Trapp opp til hovedinngangen er utført i betong og limt skifer med støpejerns rekkverk.
Trapp til terrasse er utført i impregnert treverk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert bomlyd ved banking på enkelte skiferheller i hovedtrappen, noe som kan indikere mangelfull vedheft til underlaget. Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av dette.

**Konsekvens/tiltak**
• Mangelfull vedheft kan føre til at skiferhellene løsner over tid. Hellene må følges opp, og eventuell løs skifer festes på nytt.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**
Boligen har gulvoverflater av parkett, laminat, fliser og betong.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggoverflater og himlinger består hovedsakelig av sparklet og malt gips.
Øvrige vegger-himlinger består av malt trepanel.

### Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**
Boligen har etasjeskillere av trebjelkelag og kjellerdekke av betong.
Konstruksjonen er i hovedsak skjult og er vurdert basert på overliggende forhold og tilgjengelige observasjoner.

### Radon

**Beskrivelse**
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger, boligen er oppført uten radonsperre.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentasjon på radonforebyggende tiltak eller utførte radonmålinger.

**Konsekvens/tiltak**
• Radonnivået i boligen er ikke kjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonkonsentrasjonen. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatet.

### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**
Boligen har gasspeis tilknyttet murssteinspipe
I det ene pipeløpet går det rør for tilluft og avtrekk fra gasspeis.
Det foreligger service rapport på gasspeisen.

### TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med "Drenering"*

**Beskrivelse**
Det er foretatt hulltaking i påforingsvegg mot grunnmur og terreng i kjellerstuen for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Måleresultatet var 10,3 vekt-%, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold i kontrollpunktet. Målingen er punktvis og gir ikke grunnlag for å fastslå fuktforholdene i øvrige deler av konstruksjonen mot terreng.



### ⚠ Innvendige trapper

**Beskrivelse**
Den innvendige trappen er utført i tre, med malte overflater og åpne opptrinn, mens rekkverk og håndløper også er av tre. Overflatene har normal





bruksslitasje.

**Vurdering av avvik:**
• Innvendig trapp har åpninger mellom trinnene som er større enn det som følger av dagens krav til personsikkerhet. Åpningene mellom de stående spilene i rekkverket er større enn 10 cm, og rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav. Det mangler håndløper langs deler av trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Forholdene gir redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå, med økt risiko for fall og at barn kan komme gjennom eller sette seg fast i åpningene. For å oppnå dagens sikkerhetsnivå må åpningene reduseres, rekkverket forhøyes og det etableres håndløper langs hele trappeløpet.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**
Boligen har innvendige dører i malt profilert furu, malte profilert fyllingsdører og malte ramtre dører med trekarmer.

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**
Det er ikke opplyst om kjente problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble heller ikke registrert synlige tegn til slike forhold ved befaringen.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**
Badet er oppført i 2005 og er derfor bygget etter forskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet, normalt Teknisk forskrift 1997 (TEK97). Våtrom fra denne perioden kan ha andre løsninger enn det som kreves etter dagens forskrifter.
Badet har overflater av flis på vegg/gulv og malt trepanel i himling.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**
Våtrommet er fra 2005. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og undersøkelser utført ved befaringen.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone.
På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og fuktsikkerhet.
Våtrommet anbefales fulgt opp med jevnlig kontroll for tegn til fukt eller lekkasjer. Ved fremtidig rehabilitering etableres vanntett sjikt og diffusjonssperre mot kald sone i henhold til gjeldende krav.

### 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**
Badet har flislagte vegger og himling av malt trepanel.





**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**
Gulvet er flislagt med dusjsokkel i dusjsone og varmekabler som oppvarmingskilde.
Det er målt tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og slukrist.
Fallforholdene i og utenfor dusjsonen er kontrollert og vurderes å lede vann mot sluk som forutsatt.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert hullyd på enkelte gulvfliser.
Forholdet indikerer redusert heft mellom flis og underlag, og gir økt risiko for at fliser kan løsne over tid.
På bakgrunn av dette gis tilstandsgrad 2.

**Konsekvens/tiltak**
• Fliser med redusert heft kan over tid løsne eller sprekke. Området må følges opp, og løse eller skadde fliser må utbedres ved behov.

### 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**
Badet har banemembran på gulv som tettesjikt og sluk av plast.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Badet er opplyst å være oppgradert i 2005, tettesjiktets alder er ikke bekreftet. Hjelpesluket fremstår som eldre, mulig fra byggeåret i 1980, mens hovedsluket fremstår som skiftet i 2005. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av usikker fremtidig tettefunksjon og hjelpeslukets alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Alder øker risikoen for utetthet og fuktskader. Tettesjiktets utførelse og tilslutning til hjelpesluket må undersøkes nærmere, utskifting av det eldre sluket må påregnes ved oppgradering.

### 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**
Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjhjørne og servantskap med nedfelt vask.
Servantmøbelet og dusjhjørne/dusjsokkel med glassvegger ble fornyet i 2024.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• På bakgrunn av manglende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne, er det gitt tilstandsgrad 2.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er behov for en løsning som muliggjør avdekking av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne.
Manglende mulighet for lekkasjedetektsjon kan medføre at lekkasjer ikke oppdages over tid, med risiko for fuktskader.

### 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Elektrisk styrt avtrekksvifte i himling.





**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

### 1 ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Det er foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot våtrommet for kontroll av fuktforholdene i konstruksjonen. Det ble målt 6 vektprosent, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og utelukker ikke fukt i andre deler av konstruksjonen.



### KJELLER > VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**
Våtrommet er fra 2019 og er oppført etter byggeskikk og forskriftskrav gjeldende på oppføringstidspunktet. Løsninger og utførelse kan derfor avvike fra dagens krav til våtrom.
Vaskerommet har gulvoverflater av flis med sokkelfliser, paneplater på veggene og malt panel i himling.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

### KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**
Våtrommet er fra 2019. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og undersøkelser utført ved befaringen.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt.
På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og fuktsikkerhet.
Våtrommet anbefales fulgt opp med jevnlig kontroll for tegn til fukt eller lekkasjer. Ved fremtidig rehabilitering etableres vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav.

### KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**
Vaskerommet har flislagt gulv, sokkelflis/malte panelplater og malt trepanel i himling.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Overflater gulv**

**Beskrivelse**
Gulvet er flislagt og varmekabler som oppvarmingskilde.
Det er målt fall mot sluket fra de undersøkte punktene på gulvet.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

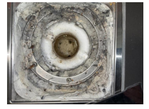
TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

**Beskrivelse**
Vaskerommet har smøremembran som tettesjikt og sluk av plast.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert manglende membransmøring på deler av slukmansjetten. Det er også målt ca. 20 mm høydeforskjell fra toppen av slukristen til toppen av flisoppkanten ved døren. Membranens avslutning er ikke synlig, og tilstrekkelig høyde på membranoppkanten er derfor ikke bekreftet. Forholdene vurderes samlet til TG2.

**Konsekvens/tiltak**
• Ved lekkasje eller vannsøl kan vann trenge ned i gulvkonstruksjonen eller ut gjennom døråpningen. Betongkonstruksjonen begrenser skadepotensialet, men tilstøtende materialer kan bli fuktpåvirket. Sluktilslutningen og membranoppkanten ved døren må kontrolleres og nødvendige utbedringer utføres.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**
Vaskerommet har innredning til oppbevaring, benkeplass, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Rør i rør skap er plassert i vegg bak vaskemaskinen.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

**Beskrivelse**
Vaskerommet har elektrisk styrt avtrekksvifte.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier





# Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**
Det er foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot våtrommet for kontroll av fuktforholdene i konstruksjonen. Det ble målt 6,1 vektprosent, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og utelukker ikke fukt i andre deler av konstruksjonen.



KJELLER > BAD

**Generell**

**Beskrivelse**
Våtrommet er fra 2017 og er oppført etter byggeskikk og forskriftskrav gjeldende på oppføringstidspunktet. Løsninger og utførelse kan derfor avvike fra dagens krav til våtrom.
Badet har flislagt gulv med nedsenk i dusjsonen, flislagt vegger i dusjsonen og sokkelfis på øvrige vegger utenpå behandlet gips. Himlingen er malt/sparklet gips.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 3 **Dokumentasjon for våtrom**

**Beskrivelse**
Badet ble pusset opp i 2017, det er fremlagt bilder av membransmøring.

**Vurdering av avvik:**
• Dokumentasjonen av vanntett sjikt er ufullstendig. Tilslutningen mellom sluk og tettesjikt under badekaret er ikke dokumentert. På bakgrunn av mangelfull dokumentasjon settes tilstandsgrad 2.

**Konsekvens/tiltak**
• Mangelfull dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen av skjulte tettingsdetaljer, men er ikke i seg selv tegn på feil eller lekkasje. Supplerende dokumentasjon må innhentes. Dersom sluktilslutningen ikke kan dokumenteres, anbefales nærmere kontroll av denne.

KJELLER > BAD

TG 3 **Overflater, vegger og himling**

**Beskrivelse**
Badet har flislagt gulv, fliser på vegger i dusjsonen samt sokkelfis og sparklet/malte gipsvegger på øvrige veggflater. Himlingen er utført med sparklet og malt gips.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD





# Tilstandsrapport

TG 1 **Overflater gulv**

**Beskrivelse**
Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone og varmekabler som oppvarmingskilde.
Det er målt tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp fils ved terskel og slukrist.
Fallforholdene i og utenfor dusjsonen er kontrollert og vurderes å lede vann mot sluk som forutsatt.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

**Beskrivelse**
Badet har smøremembran som tettesjikt og sluk av plast.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**
Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjhjørne, servantskap med nedfelt vask og badekar.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

**Beskrivelse**
Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**
Det er foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot våtrommet for kontroll av fuktforholdene i konstruksjonen. Det ble målt 6,1 vektprosent, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og utelukker ikke fukt i andre deler av konstruksjonen.

KJELLER > BAD HYBEL





# Tilstandsrapport

**Generell**

**Beskrivelse**
Våtrommet er fra 2019 og er oppført etter byggeskikk og forskriftskrav gjeldende på oppføringstidspunktet. Løsninger og utførelse kan derfor avvike fra dagens krav til våtrom.
Badet har flislagt gulv med sokkelfliser, baderomsplater på veggene og sparklet/malt gips i himlingen.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD HYBEL

TG 3 **Dokumentasjon for våtrom**

**Beskrivelse**
Våtrommet er fra 2019. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og undersøkelser utført ved befaringen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er fremlagt enkelte bilder fra utførelsen, men tilslutningen mellom sluk og tettesjikt er ikke dokumentert. Dokumentasjonen av vanntett sjikt er ufullstendig og vurderes til TG2.

**Konsekvens/tiltak**
• Mangelfull dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen av skjulte tettingsdetaljer. Supplerende dokumentasjon anbefales innhentet fra utførende firma.

KJELLER > BAD HYBEL

TG 3 **Overflater, vegger og himling**

**Beskrivelse**
Veggene er kledd med sokkelfis i nedre del og baderomsplater på veggflater for øvrig.
Himlingen er utført med sparklet og malt gips.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD HYBEL

TG 3 **Overflater gulv**

**Beskrivelse**
Gulvet er flislagt med dusjsone og varmekabler som oppvarmingskilde.
Fallforholdene i og utenfor dusjsonen er kontrollert og vurderes å lede vann mot sluk som forutsatt.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD HYBEL

TG 3 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

**Beskrivelse**
Badet har smøremembran som tettesjikt og sluk av plast.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD HYBEL

TG 3 **Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**

Badet har sanitærutstyr som toalett, dusjhjørne, servantskap med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD HYBEL

TG 1 **Ventilasjon**

**Beskrivelse**
Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD HYBEL

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**
Det er foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot våtrommet for kontroll av fuktforholdene i konstruksjonen. Det ble målt 10,3 vektprosent, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og utelukker ikke fukt i andre deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

**Beskrivelse**
Kjøkkenet har slette laminerte fronter, laminat benkeplater, stekeovn, induksjonsplatetopp med ventilator, oppvaskkum av kompositt, oppvaskmaskin, kjøl -fryseskap, vannstoppersystem og komfyrvakt.
Det er i tillegg etablert vannstoppersystem under kjøl/fryseskap.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

**Beskrivelse**
Induksjonstopp med integrert ventilator.
Ventilatoren er utført som resirkulasjonsløsning med fettfilter og kullfilter.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > KJØKKEN HYBEL





TG 1 **Overflater og innredning**

**Beskrivelse**
Kjøkkenet har malte slette fronter, laminat benkeplater, komfyr, oppvaskmaskin, oppvaskkum av stål, vannstoppersystem og komfyrvakt.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > KJØKKEN HYBEL

TG 2 **Avtrekk**

**Beskrivelse**
Kjøkkenet har ventilator med omluft og kullfilter.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
På bakgrunn av avviket settes tilstandsgrad 2.

**Konsekvens/tiltak**
• Hvis det er mulig så er det anbefalt å etablere mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

**Beskrivelse**
Toalettrom med fliser på gulv, plater med tapet og sparklet/malt gips på veggene og sparklet/malt gips i himling.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

**Beskrivelse**
Toalettrom har sanitærutstyr som servantskap med nedfelt vask og vegghengt toalett.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Avtrekk/ventilasjon**

**Beskrivelse**
Toalettrommet har elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**





**Beskrivelse**
Vannledningene består av kobberrør på badet i 1. etasje og på toalettrommet, mens øvrige vannledninger er skiftet til rør-i-rør-system. Fordelerskapet er plassert på vaskerommet.

**Vurdering av avvik:**
• Deler av vanninstallasjonen består av kobberrør fra byggeåret. På grunn av alder er det usikker restlevetid på disse rørene, med økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og usikker restlevetid.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre kobberrør har økt risiko for lekkasjer. Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men rørene må følges opp, og utskifting må påregnes ved tegn til lekkasje eller ved fremtidig oppgradering.

TG 2 **Innvendige avløpsrør**

**Beskrivelse**
Boligen har avløpsrør av plast og tilgjengelig stakeluke i kjellerbod.

**Vurdering av avvik:**
• Avløpsrør er fra byggeår.
Rørene fremstår uten synlige tegn til lekkasje, men har oppnådd en alder hvor det må forventes økt risiko for slitasje og redusert restlevetid.
På bakgrunn av alder og forventet slitasje gis tilstandsgrad 2.

**Konsekvens/tiltak**
• På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og at utskifting eller rehabilitering av avløpsrørene kan bli aktuelt på sikt.

TG 1 **Ventilasjon**

**Beskrivelse**
Boligen har naturlig ventilasjon basert på ventiler i yttervegger og lufting via vinduer.
På våtrommene er det installert elektrisk styrt avtrekksvifte.

TG 1 **Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**

**Beskrivelse**
Boligen har luft/luft varmepumpe installert med utedel på yttervegg og innedelen i stuen.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 **Varmtvannsbereder/tank**

**Beskrivelse**
Boligen har en 300 liters bereder fra 2017.
Hybelen har en 120 liters bereder fra 2019, begge berederne er plassert på vaskerommet.

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

**Elektrisk anlegg**

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

*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**
Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med senere oppgraderinger.
Skringsskapet har automatsikringer og jordfellbeskyttelse.
Det er opplyst at automatsikringene ble skiftet i 2019, mens fire eldre sikringer er beholdt, hvorav én fortsatt er i bruk.

Det er elektriske varmekabler på alle vårrom, entré i hybelen, entre 1 etg og toalettrommet.
Det er opplyst at det ble gjennomført eltilsyn i boligen i 2018.

Undersøkelsen av det elektriske anlegget er begrenset til visuelle observasjoner og opplysninger fra eier.
Det er ikke utført funksjonstesting eller elektriske kontrollmålinger.

**Brannteknisk forhold**

**Beskrivelse**
Boligen har røykvarslere og håndslokkeapparat. Brannteknisk utstyr er visuelt kontrollert med hensyn til tilstedeværelse og plassering. Funksjon og kapasitet er ikke kontrollert utover dette.

TOMTEFORHOLD

**Byggegrunn**

**Beskrivelse**
Byggegrunn vurderes å bestå av fjell.

TG 2 **Fuktsikring og drenering**

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

**Beskrivelse**
Bygningen er utført med drenering rundt grunnmur. Dreneringsløsningen antas utført med drensrør og utvendig fuktsikring mot grunnmur, men oppbygningen er ikke kontrollert ved inngrep. Synlige og tilgjengelige forhold er kontrollert uten at det ble registrert tegn til unormale fuktpåkjenninger på befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

TG 1 **Grunnmur og fundamenter**

**Beskrivelse**
Boligen har støpt betongplate i kjelleren og grunnmur av lettklinkerblokker med pusset utside.

TG 1 **Terrengforhold**

**Beskrivelse**
Tomten er opparbeidet med varierende terreng rundt boligen, bestående av opparbeidede flater med jord, gress, belegningstein og asfalt.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Innvendig trapp har åpninger mellom trinnene som er større enn det som følger av dagens krav til personsikkerhet. Åpningene mellom de stående spilene i rekkverket er større enn 10 cm, og rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav. Det mangler håndløper langs deler av trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Forholdene gir redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå, med økt risiko for fall og at barn kan komme gjennom eller sette seg fast i åpningene. For å oppnå dagens sikkerhetsnivå må åpningene reduseres, rekkverket forhøyes og det etableres håndløper langs hele trappeløpet.





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

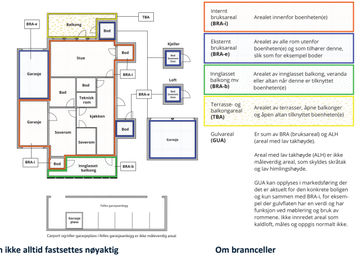
## Hva er måleverdig areal?

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




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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





# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1 Etasje | 122 | | | 122 | 117 |
| Kjeller | 112 | 63 | | 175 | 22 |
| **SUM** | **234** | **63** | | | **139** |
| **SUM BRA** | **297** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | Entré, toalettrom, hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, stue | | |
| Kjeller | Hall m/trapp, vaskerom, kjellerstue, bad, bod 1, soverom, bod 2, entré hybel, stue hybel, kjøkken hybel, bad hybel, soverom hybel | Garasje + bod | |

**Kommentar**

1 Etasje - 121,7 M2 BRA-i

Kjeller - 111,8 M2 BRA-i, (Hybel 38,7 m2)

Garasje+bod - 62,9 M2 BRA-e

Terrasse ved garasje - 21,6 M2 TBA

Terrasse 1 etg vest - 30,25 M2 TBA

Takterrasse - 78 M2 TBA

Balkong ved inngang - 9,2 M2 TBA

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Det foreligger godkjente byggetegninger, men det er registrert avvik fra disse.
I 1. etasje er veggene rundt det opprinnelige kjøkkenet fjernet i forbindelse med kjøkkenrenoveringen.
Tegningene viser krypkjeller under delav av boligen, men denne ble ikke etablert.
Både boligen og tilbygget med garasje og takterrasse er byggesøkt, og det foreligger ferdigattester for tiltakene.

**Nyere håndverkstjenester**

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





# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 29.9.2026 | Kenneth Solheim | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3911 FÆRDER | 46 | 166 | | 0 | 928.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Kreiertveien 8

**Hjemmelshaver**
Kristiansen Christine Rålm, Kristiansen Jan Erik

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger på Hårkollen ved Skallestad på Nøtterøy, i Færder kommune. Området består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse, med kort vei til Oserød skole og Hårkollen barnehage. Dagligvarehandel og posttjenester finnes ved MENY Nøtterøy på Skallestad. Nærområdet har turmuligheter, med blant annet lysløype og idrettsanlegg på Nesskogen.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 07.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside





# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningseier i boligen, byggherr på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannetekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til målenøyaktighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere brukshenveter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*





enova

Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Kreiertveien 8, 3138 SKALLESTAD** | |
| Dato for energimerking<br>**22.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-357882** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**12891059** |
| Gårdsnummer<br>**46** | Bruksnummer<br>**166** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1980** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**280,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**280,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Gass, Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

kWh/m² per år
**216,44**





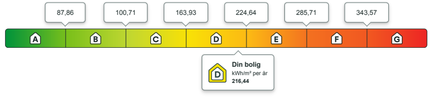

# Kreiertveien 8, 3138 SKALLESTAD

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **60 180,93** | **214,93** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

## Kreiertveien 8, 3138 SKALLESTAD

### Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |



## Kreiertveien 8, 3138 SKALLESTAD

### Tiltak

#### Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

#### Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

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 utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 snøfeler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

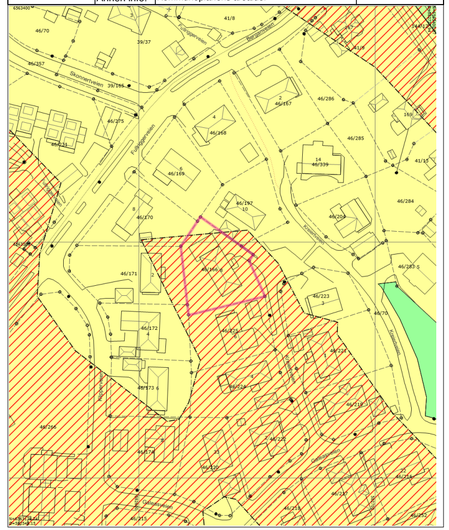
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Færder kommune

# Kommuneplan

| Eiendom: | Gnr: 46 | Bnr: 166 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Kreiertveien 8<br>3138 SKALLESTAD | | | |
| Annen info: | Kommuneplanens arealdel | | | |

Målestokk 1:1000


Kreiertveien
Kreiertveien
Gamleveien
Gamleveien
Kopperveien
Kopperveien
Dalbakkeveien
Dalbakkeveien
Dalbakke






ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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




**Boligkjøperpakke HUS**

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

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

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

**Boligkjøperpakke LEILIGHET**

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

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

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

**Boligkjøperpakke HYTTE**

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

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

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

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendings-loven om kjøp og salg av brukt bolig.

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

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

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

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

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

**Hovedpunkter og råd om de nye reglene:**

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

## Hva må du passe på som selger?

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

## Hva må du passe på som kjøper?

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

## Den viktige tilstandsrapporten

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

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

## Vite mer? Les her!

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

*Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021*

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

**Oppdragsnr:** 28260350
**Adresse:** Kreiertveien 8, 3138 SKALLESTAD
**Betegnelse:** GNR 46, BNR 166 i Færder kommune

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

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

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

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

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

www.partners.no