



aktiv.

Tverrveien 2, 3120 NØTTERØY

**Lekker enebolig fra 2024 med
hybel, vannbåren varme, 5 sov og
4 bad. Sentral og sjønær
beliggenhet. Søk grønt boliglån!**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 900 000,-
Omkostn.: Kr 323 850,-
Total ink omk.: Kr 13 223 850,-
Selger: Thor Boehlke
Anne Reidun Josefsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 270/292 kvm
Tomtstr.: 558.2 m²
Soverom: 5
Antall rom: 10
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 358
Oppdragsnr.: 1312250034

Lekker enebolig fra 2024 med hybel, vannbåren varme, 5 sov og 4 bad. Sentral og sjønær

Velkommen til Tverrveien 2 – en påkostet enebolig med hybel, perfekt beliggende på populære Teie!

Her får du en moderne og innholdsrik bolig over 3 plan med gjennomgående høy kvalitet. 5 romslige soverom, totalt 4 lekre bad, flere stuer, eksklusivt Svane-kjøkken med kjøkkenøy, integrerte hvitevarer og stilrene detaljer. Hovedsuite med walk-in closet og en-suite bad. Solrik hage, stor terrasse, 2 balkonger og integrert garasje med elbillader. Underetasje med kjellerstue, treningsrom og vaskerom.

Utleid hybel med egen inngang gir ekstra muligheter. Kort vei til sjø, skoler, barnehager og sentrum. Et hjem for deg som vil bo stort, moderne og sentralt!

Vi gleder oss til å vise deg denne eiendommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	85
Energiattest	90
Nabolagsprofil	96
Oversiktkart med VA	99
Kommuneplan	101
Reguleringsplan	103
Byggetegninger	105
Ferdigattest	108
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 270 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 292 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 59 m² Gang m/trapp, Teknisk rom, Vaskerom, Soverom 1, Bod, Soverom 2

BRA-i: 33 m² Hybel: Stue/kjøkken, Sovealkove, Bad/vaskerom

1. etasje

BRA-i: 78 m² Hall m/trapp, Bad, TV-stue, Stue/kjøkken

BRA-e: 22 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 100 m² Trapperom, Stue, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Bibliotek/stue, Soverom 3/walk-in closet, Bad 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m²

2. etasje

6 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg.

Garasje: 21,6 m² (3,67 x 5,88)

Hall m/trapp: 19 m²

Bad: 5 m²

Tv-stue: 11,8 m²

Stue/kjøkken: 38 m²

Areal 2. etg.

Trapperom: 5,9 m²

Stue: 17 m²
Bad: 4,9 m²
Soverom 1: 11,8 m²
Soverom 2: 12,3 m²
Bibliotek/stue: 9,3 m²
Soverom/walk-in closet: 24 m²
Bad: 8,8 m²

Kjeller:
Gang m/trapp: 13 m²
Teknisk rom: 4,8 m²
Vaskerom: 4,7 m²
Soverom 1: 11,3 m²
Bod: 10,1 m²
Soverom 2: 11,4 m²

Hybel:
Stue/kjøkken: 19,4 m²
Sovealkove: 6,8 m²
Bad/vaskerom: 4,8 m²

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

Plasseringen av rom stemmer overens med dagens bruk. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at adkomsten til badet i 2. etasje er tegnet inn fra soverom på opprinnelige plantegninger. I dagens løsning er inngangen til badet via walk-in closet.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Nybygg i 2024.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

558.2 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med plen og hekk rundt eiendommen. Asfaltert oppkjørsel.

Beliggenhet

Tverrveien 2 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Teie, et populært boligområde på Nøtterøy i Færder kommune. Eiendommen ligger i et veletablert nabolag preget av grønne omgivelser og kort avstand til daglige fasiliteter.

Fra boligen er det gangavstand til Teie torv, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, kaféer, apotek og vinmonopol. Området har også flere barnehager, Teie barneskole og Teigar ungdomsskole i nærheten, noe som gjør det ideelt for barnefamilier.?

For den aktive byr nærområdet på flotte turmuligheter i Teieskogen og langs kyststiene. Gangavstand til badeplasser og evt flere muligheter for båtplass i nærheten. Det er også kort vei til Rosanesparken og Teie hovedgård, som er en del av det historiske hagebyområdet på Teie.

Det er en fin spasertur til Tønsberg sentrum, men kollektivtilbudet er også godt, med bussholdeplasser i nærheten som gir hyppige avganger til Tønsberg sentrum og øvrige deler av regionen. For bilpendlere er det enkel adkomst til hovedveinettet, og Tønsberg sentrum nås på få minutter med bil. Det er flere i området som pendler til Oslo, noe som er lett med enten bil på rett i overkant av en time, eller Tog med ca samme reisevei.

Tverrveien 2 kombinerer det beste av sentral beliggenhet og naturnære omgivelser, og er et ideelt valg for deg som ønsker en harmonisk hverdag i et trivelig nærmiljø.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes flere barnehager i nærheten av Tverrveien 2, blant annet Teie barnehage og Teiehøyden barnehage. For å få en nøyaktig oversikt over hvilke barnehager og skoler eiendommen tilhører, anbefales det å kontakte Færder kommune direkte eller benytte deres digitale karttjeneste for skolekretser.

Skolekrets

Tverrveien 2 på Teie tilhører skolekretsen til Teie skole, som er en barneskole i Færder kommune. Skolen ligger i Grindstuveien 31, 3121 Nøtterøy, og tilbyr undervisning fra 1. til 7. trinn. For ungdomstrinnet (8.–10. klasse) tilhører eiendommen Teigar ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet ved Tverrveien 2 på Teie er godt, med flere bussholdeplasser i nærheten som gir enkel tilgang til både Teie sentrum og Tønsberg sentrum. Den nærmeste holdeplassen er Midtløkken, som ligger i gangavstand fra eiendommen. Herfra går det jevnlig bussruter som betjener området og knytter det til resten av regionen.?

For oppdaterte rutetider og detaljer om kollektivtilbudet anbefales det å benytte reisepanleggere som Entur eller sjekke informasjonen på VKT.no (Vestfold Kollektivtrafikk). Disse tjenestene gir sanntidsinformasjon om bussavganger, ruter og eventuelle endringer i kollektivtilbudet.

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig over tre etasjer med hybel og garasje oppført i 2024. Boligen skal derfor være oppført ihht dagens byggeforskrifter, TEK-17. Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringsdagen.

Stedvis forekomst av overflateavvik, som for eksempel mindre sprekker, kan forventes på nyoppførte bygg da konstruksjonen

"setter seg" over tid. Slike forhold anses som normale i en innkjøringsfase og vurderes ikke som avvik. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår. Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

Boligen er bygget og ferdigstilt i 2024 og det er fortsatt over 4 år normal håndverks garanti igjen.

UTVENDIG

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående

kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre. Det er diffusjonsåpen undertaksduk. Det er lufting gjennom gesimser. Inspeksjonsluke i stue var lukket ved befaring.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling. På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjon til å være i god stand. Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. Vinduer i garasje med 2-lags isolerglass. På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

2-fløyet isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. 2-fløyede terrassedører i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.

Leddport av stål med elektrisk portåpner til garasje. Isolert og formpresset ytterdør til hybel. Terrasse på 29 m² (9,89 x 2,93) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Utkraget balkong mot nord på 3 m²

(2,94 x 1,00) med utgang fra bibliotek i 2. etg. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 106 cm. Utkraget balkong mot syd på 2,8 m² (2,86 x 0,97) med utgang fra stue i 2. etg. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 105 cm. Betongtrapp til inngangsparti. Noe høy avstand ned til underlag blir utbedret av utbygger.

INNVENDIG

Gulver har 1-stavs parkett. Laminat i hybel. Vegger og tak har malte/behandlede gipsplater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning. Det er ikke montert ildsted i boligen.

Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke er plassert i kjellergang. Overflater på gulv består av parkett og laminat. Malte plater på vegg. Hulltaking er ikke foretatt da bolig er under 5 år og dokumentasjon foreligger. Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene med eiketrinn. Det er montert rekkverk og håndløper. Det er innvendige malte 1-speils profilerte fyllingsdører.

VÅTROM

Flislagt bad i 1. etg. med tilgang fra hall fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er bra fall mot sluk. 1 cm nedsenket dusjsone. Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegg.

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon. Det ble ikke indikert fukt.

Flislagt bad i 2. etg. med tilgang fra stue fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er bra fall mot sluk. 0-5 mm nedsenket dusjsone. Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegg. Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon. Det ble ikke indikert fukt.

Flislagt bad i 2. etg. med tilgang fra walk-in closet/soverom fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er bra fall mot sluk. Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for badekar. Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon. Det ble ikke indikert fukt.

Vaskerom i kjeller fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Det er sokkelflis og malte plater på vegg. Malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er bra fall mot sluk. Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Inneholder innredning med glatt front, benkeplate med nedfelt vaskekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon. Det ble ikke indikert fukt.

Flislagt bad/vaskerom i hybel fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er bra fall mot sluk. Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegg og opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon med avtrekk i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon. Det ble ikke indikert fukt.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i stein med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, to komfyrer og platetopp. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i vaskerom, teknisk rom, walk-in

closet og på badet i hybel. Hovedstoppekran plassert i teknisk rom. Innvendig avløp er av plast. Balansert ventilasjon i boligen.

Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i teknisk rom. Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år. Varmtvannsbereder til boligdel på 187 liter fra 2023, plassert i teknisk rom. Varmtvannsbereder til hybel på 100 liter fra 2024, plassert på vegg i bad/vaskerom. Boligen har en Nibe varmepumpe med 178 liters varmtvannsbereder til vannbåren gulvvarme, plassert i teknisk rom.

Kjeller: Vannbåren gulvvarme til vaskerom, teknisk rom, bod, begge soverom, gang m/ trapp. 1. etg. Vannbåren gulvvarme til hall, bad, tv-stue og stue/kjøkken. 2. etg: Vannbåren gulvvarme til begge bad, walk-in closet, stue og bibliotek/stue. Hybel: Vannbåren gulvvarme til bad, stue/kjøkken og sovealkove. Rørskapene er plassert i teknisk rom og walk-in closet. Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt. Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap til boligen er plassert i teknisk rom. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 21 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap til hybel er plassert på vegg mellom kjøkken og sovealkove. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn skal være opparbeidet med stabile masser. Drenering skal være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og fleksible drenerør av plast. Det er synlig vorteplast med topplist. Grunnmur er oppført i thermo-mur som er utvendig pusset. Innvendig kledd med malte gipsplater. Forstøtningsmurer rundt lysgraver av naturstein og betongblokker. Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Det er fall vekk fra boligen fra garasjen. Fall fra yttervegger anbefales etablert. Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drenerør og ikke kun rett ned i bakken ved huset. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Lovligheter:

Enebolig

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

Plasseringen av rom stemmer overens med dagens bruk. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at adkomsten til badet i 2.

etasje er tegnet inn fra soverom på opprinnelige plantegninger. I dagens løsning er inngangen til badet via walk-in closet.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på 19 mm gjennom hele, og 16 mm innenfor 2 m på hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

2. ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vinduer er plassert i våtsone er av treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdører, men vinduer i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Det er fall vekk fra boligen fra garasjen.

Fall fra yttervegger anbefales etablert. Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drenerør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.

Vurdering av avvik:

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

I hagen mot sør-vest er det svakt hellende terreng mot boligen. (motfall)

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal

hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Forhold som har fått TG3:

Ingen TG3 på denne eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Nabovarslet tiltak over gaten (parkeringsplass). For øvrig er området under utvikling med bl.a forslag om miljøgate i Ørsnesalleen.

Innhold

Boligen går over 3 plan med hybeldel i kjeller.

Kjeller Hoveddel: Gang m/trapp, Teknisk rom, Vaskerom, Soverom 1, Bod, Soverom 2

1. etasje: Hall m/trapp, Bad, TV-stue, Stue/kjøkken

2. etasje: Trapperom, Stue, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Bibliotek/stue, Soverom 3/
walk-in closet, Bad 2

Hybel i kjeller: Stue/kjøkken, Sovealkove, Bad/vaskerom

Garasje.

Standard

Velkommen til denne meget flotte boligen midt på Teie. Perfekt beliggenhet med kort vei til servicetilbud, skoler, barnehage, sjø og rekreasjon samt Teie sentrum og Tønsberg sentrum. Her bor man som plommen i egget!

Boligen går over 3 plan og har en svært hensiktsmessig planløsning og er innholdsrik for en familie til å kunne vokse i.

Allerede utenfor boligen legger man merke til kvaliteten ved bygget. Det er garasje integrert i boligen. Her er det montert elbil-lader - praktisk for enhver moderne familie. Hele innkjørselen er også asfaltert og kantene er steinsatt. Det hele fremstår solid og kvalitetsbevisst.

Inngangsdøren består av sort dobbel dør. Herskkelig preg, og boligen skuffer ikke når du trår over dørterskelen. Man blir møtt av en stor hall med store garderober, delikate farger og trappegangen som går til de to andre etasjene.

Umiddelbart til høyre finner man det første badet i hoveddelen. Praktisk plassering for små føtter som springer inn og ut mellom lek og toalettbesøk. Badet er helfliset med delikate, nøytrale fliser, pen innredning, dusjhjørne med rainshower armatur og et vegghengt toalett.

Inn til stuen er det store doble glassdører som slipper lyset gjennom boligen fra hagesiden. Det passer perfekt med spisestue her i tilknytning til kjøkkenet. God plass

til å kunne dekke til langbord om det er til hverdag eller fest. Om sommeren åpner man enkelt den doble terrassedøren ut til hagen og terrassen hvor man kan nyte et måltid ute.

Kjøkkenet fra Svane er påkostet med lekre sorte fronter, kompositt benkeplate med underlimt vask. Integrerte hvitevarer som oppvaskemaskin, kokeplate, to stekeovner og ett ekstra bredt kjøle- fryseskap. Avtrekket på kjøkken er gjennom plasmafilter. Legg merke til de lekre taklampene over kjøkkenøyen.

Stuen strekker seg i en L tilbake mot gangen. Her er det perfekt for en sofagruppe eller tv-stue.

Opp trappen til 2.etg. finner man en stor stue. Perfekt som tv-stue eller lekerom for barna. Dette er ett samlingspunkt mellom de store soverommene i denne etasjen.

Utgang til balkong med doble terrassedører. Fra stuen er det adkomst til et tilsvarende bad som i etasjen under - med samme kvaliteter.

Hovedsoverommet ligger i en egen avdeling med garderoberom og ett stort bad en-suite-bad. Hovedsoverommet har godt med plass til dobbeltseng, ett ferdig innredet walk-in-closet som binder sammen avdelingen inn til badet. Badet har samme kvaliteter som de foregående badene, men her er det større servantskap og mer benkeplass i innredningen samt at det klargjort for badekar for den som ønsker det. Tre gode soverom til i denne etasjen. Det ene har utgang til balkong. God plass til garderobeløsninger og dobbeltseng på alle rom.

Underetasjen er også en superpraktisk etasje. Her er det ett innredet soverom, kjellerstue/kinorum, treningsrom, teknisk rom og vaskerom. Her har man alt en barnefamilie kan ønske seg!

Det er også dør inn til hybelen fra kinorommet/kjellerstuen. Praktisk derom man trenger å bruke det til sin egen del.

Hybelen har sovealkove, stue med åpen kjøkkenløsning og pent bad, innredet som de andre badene i boligen. Leiligheten er i dag leid ut for 9500,- pr mnd. Dersom kjøper ikke ønsker å overta leieforholdet må dette spesifiseres i et bud.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt opp til fiber men dagens løsning er basert på trådløst bredbånd og tv fra Telia.

Fiber løsning kan leveres av Altibox.

Parkering

Garasje med elbil-lader. Godt med parkering i egen oppkjørsel.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

2234689

Radonmåling

Det er foretatt radonmåling med høyeste målte verdi <15Bq/m³. Tiltaksgrense er høyere enn 100 Bq/m³

Diverse

Eier har mottatt nabovarsel for leilighetsbygg i 3 etasjer på tomten hvor det i dag er parkeringsplass over veien. Henv. megler for å se mottatte tegninger.

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme via avtrekkspumpe fra Nibe. Det er klargjort for å koble til grunnvarme. Ny eier må da selv besørge boring etter grunnvarme.

Energikarakter

A

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 12 900 000

Kommunale avgifter

Kr 20 586

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter omfatter gebyr for vann og avløp, renovasjon med tillegg (kr 400,-) for plastbeholder.

Info formuesverdi

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 358 i Færder kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3911/2/358:

27.09.1968 - Dokumentnr: 3780 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:2 Bnr:113

Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 1 m

Overført fra: Knr:3911 Gnr:2 Bnr:159

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2023 - Dokumentnr: 1011929 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3911 Gnr:2 Bnr:159
Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 462279 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3811 Gnr:2 Bnr:358

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 01.10.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.10.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Private stikkledninger. Kommunen opplyser at det går kommunale v/a ledninger over eiendommen. Se kart - spillvannsledning går i tomtegrense. Eiendommen har felles ledninger med andre eiendommer.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor område i kommuneplanen for boligbebyggelse-nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, bevaring kulturmiljø og ras- og skredfare. NVE's temakart viser at området er uten fare for kvikkleiresone og har risikoklasse 0.

Reguleringsplan for Teie sentrum (9.11.2011) er gjeldene og eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og veg.

Eiendommen over gaten som i dag er parkeringsplass er markert i kommuneplanen til sentrumsformål, men er regulert til boligbebyggelse.

Eier har motatt nabovarsel for leilighetsbygg i 3 etasjer på tomten over gaten - parkeringsplassen. Kontakt megler for kopi av byggemeldte tegninger.

Adgang til utleie

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Kommunestyret i Færder har nylig vedtatt å arbeide for en nedsatt konsesjonsgrense (boplikt) i hele kommunen.

Neste steg i prosessen er å utarbeide et forslag til forskrift, som deretter skal sendes på høring før kommunestyret tar endelig stilling. Dersom forskriften blir vedtatt,

sendes den videre til Landbruksdirektoratet, som har myndighet til å fastsette forskriften endelig. Det vil altså ta noe tid før eventuelle regler om boplikt trer i kraft, og det er foreløpig umulig å si nøyaktig når dette kan skje.

Vær oppmerksom på at det er regelverket som gjelder på tidspunktet for tinglysing av eiendomsoverdragelsen som er avgjørende. Om en forskrift om nedsatt konsesjonsgrense vedtas, vil en tidligere gitt konsesjonsfrihet ikke gjelde for eiendommer som tinglyses etter at forskriften er trådt i kraft.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før

bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

12 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

322 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

323 850 (Omkostninger totalt)

339 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

342 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

13 223 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

13 239 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 242 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 323 850

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,- (4000,- helg). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag, med unntak av provisjon og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Ansvarlig megler bistås av

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

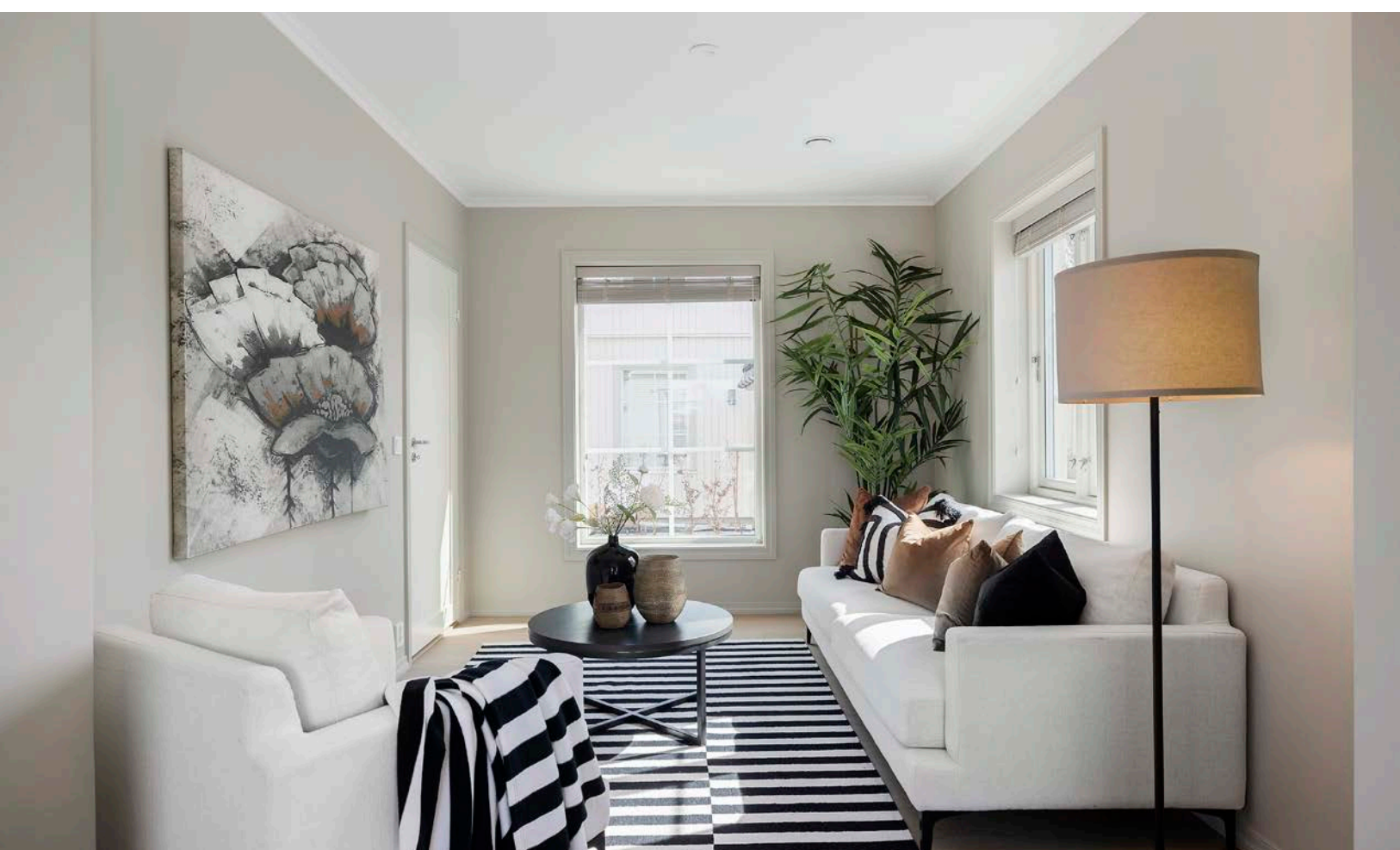
Oppdragstaker

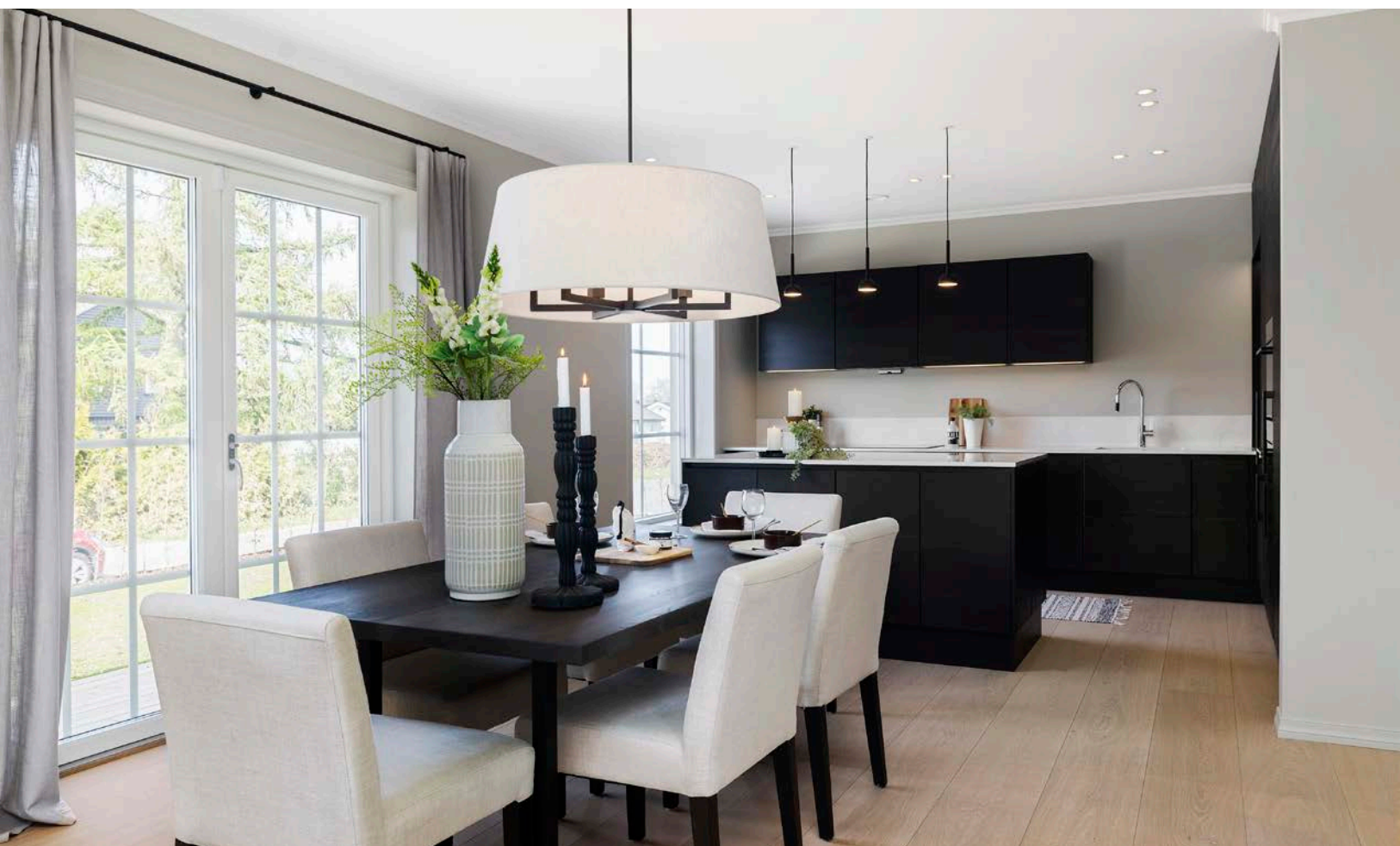
Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Salgsoppgavedato

19.09.2025







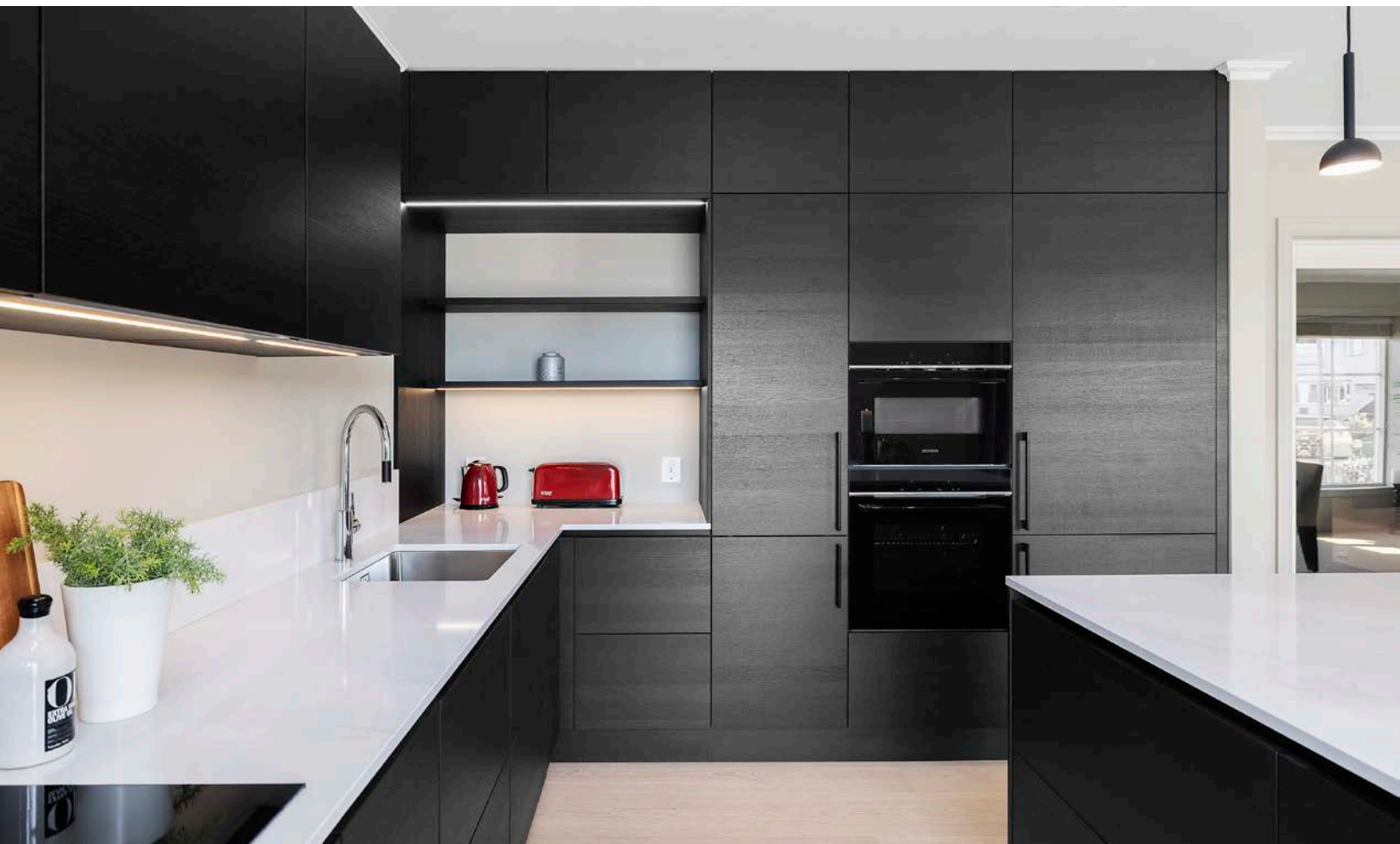


























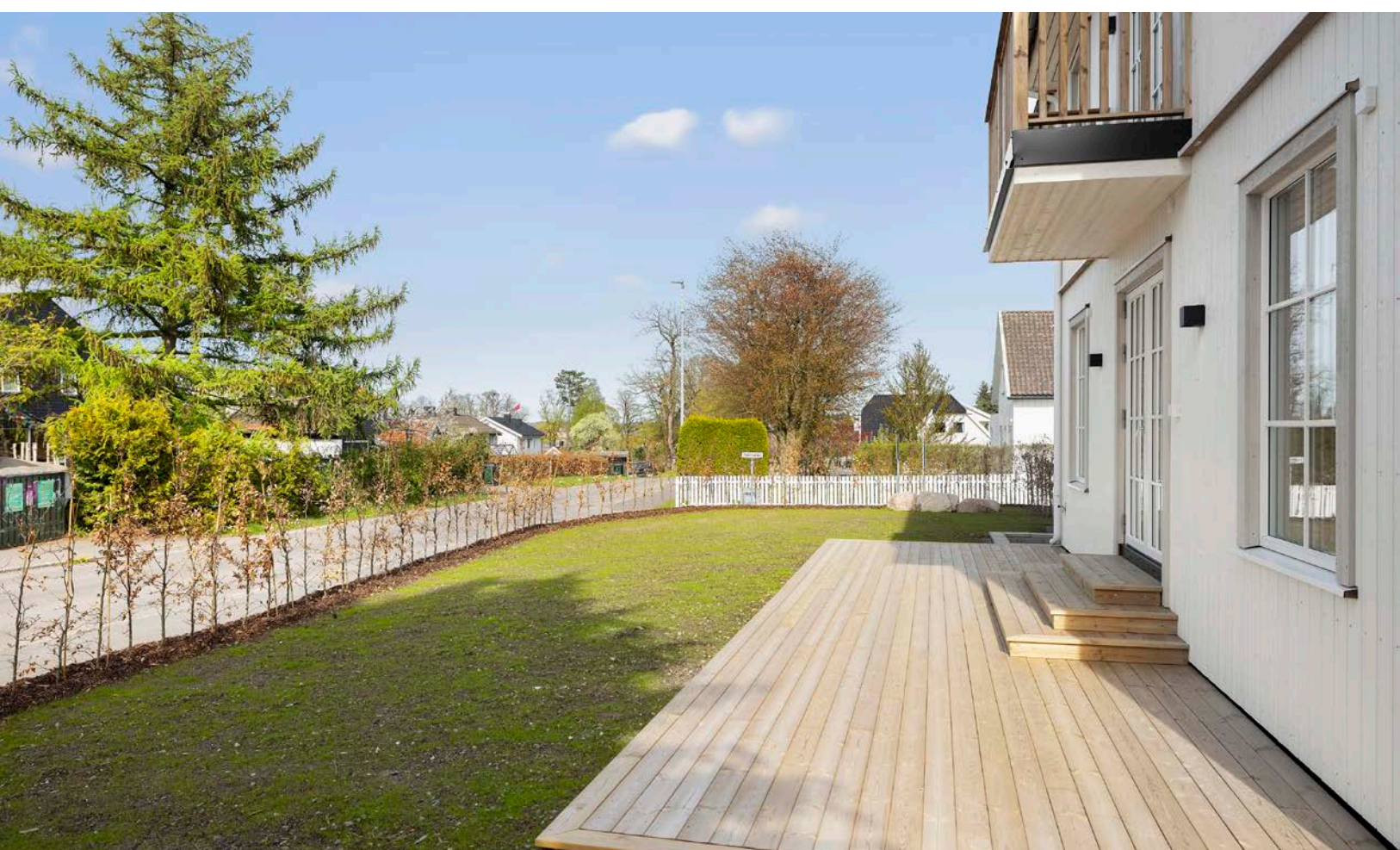




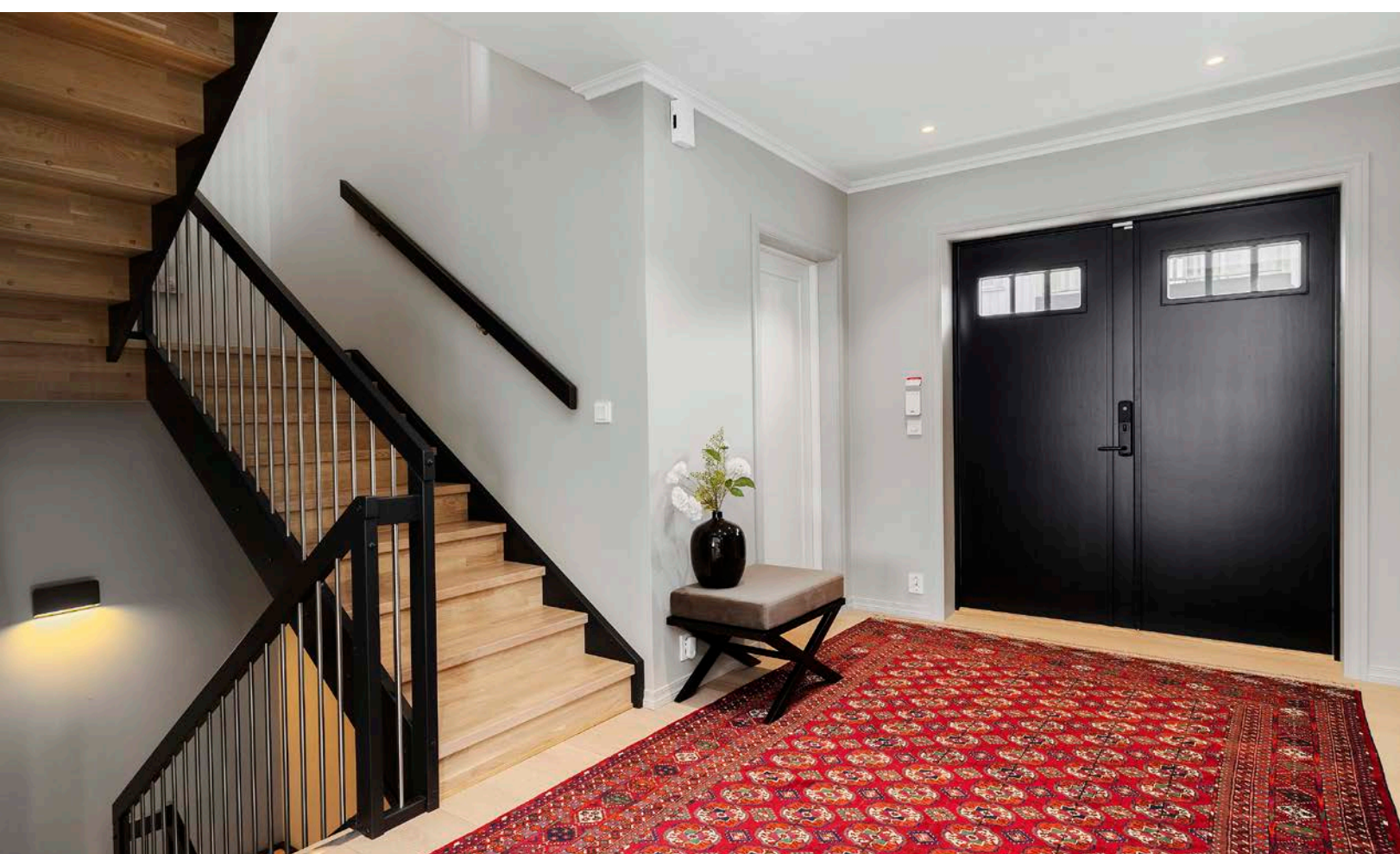


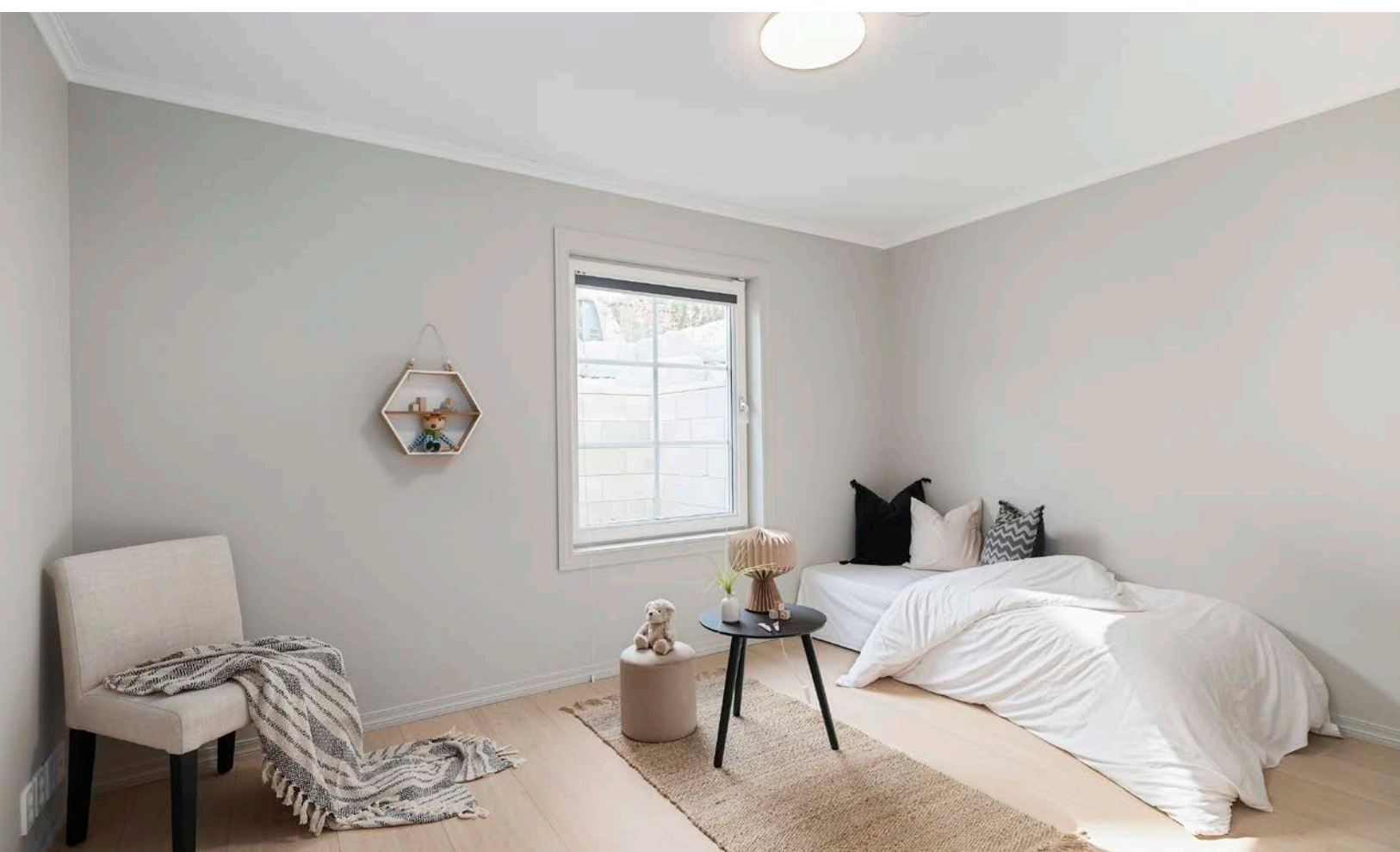






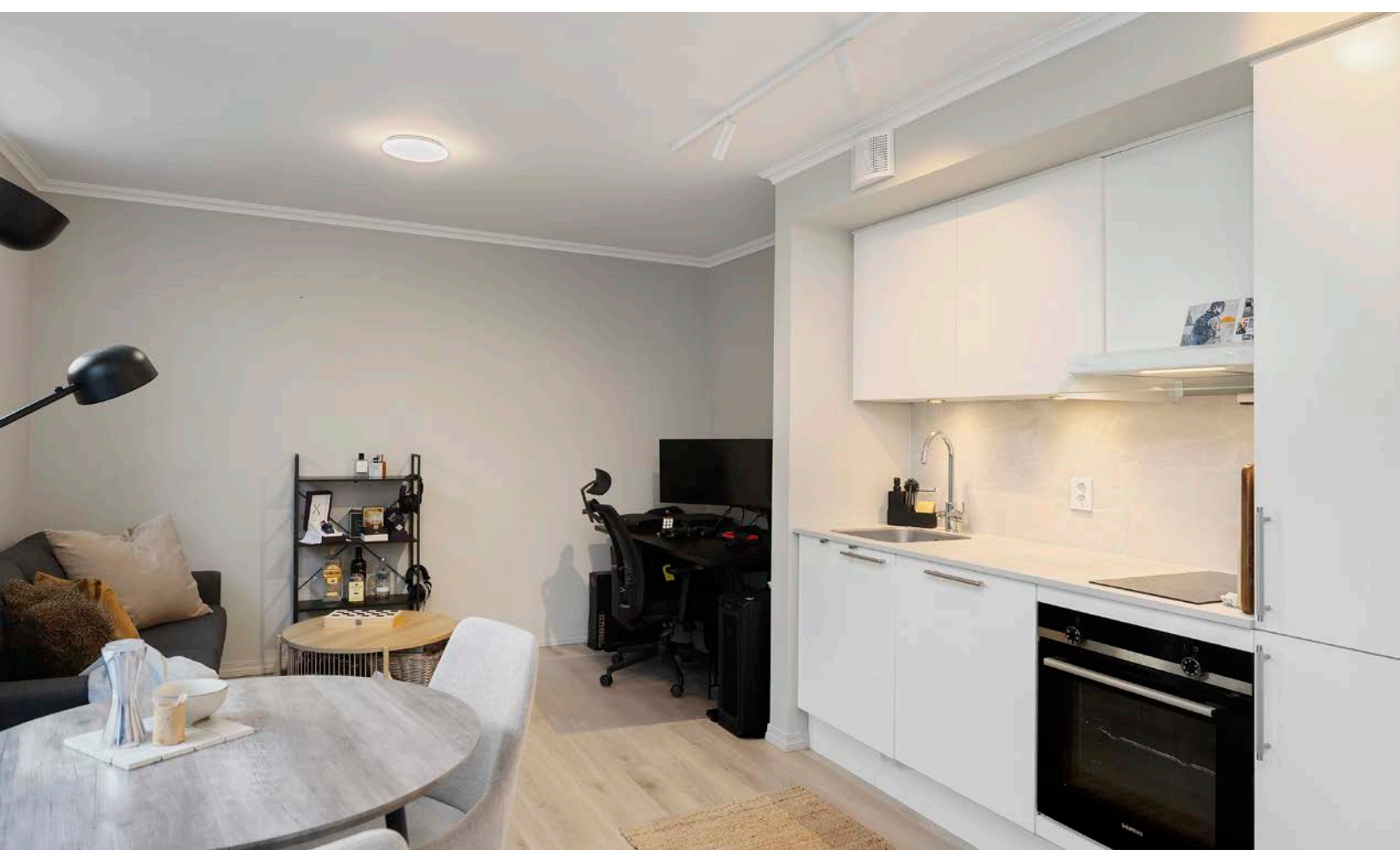










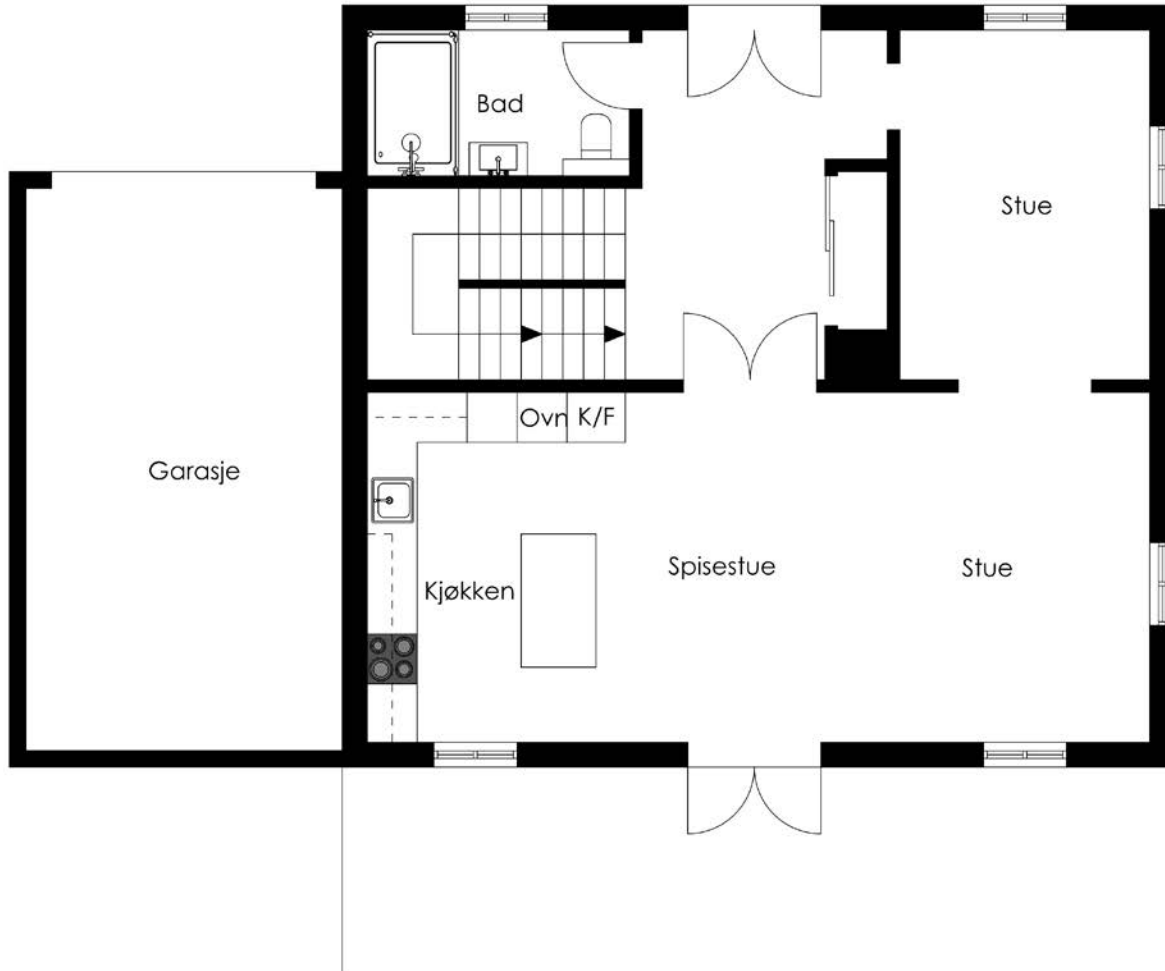




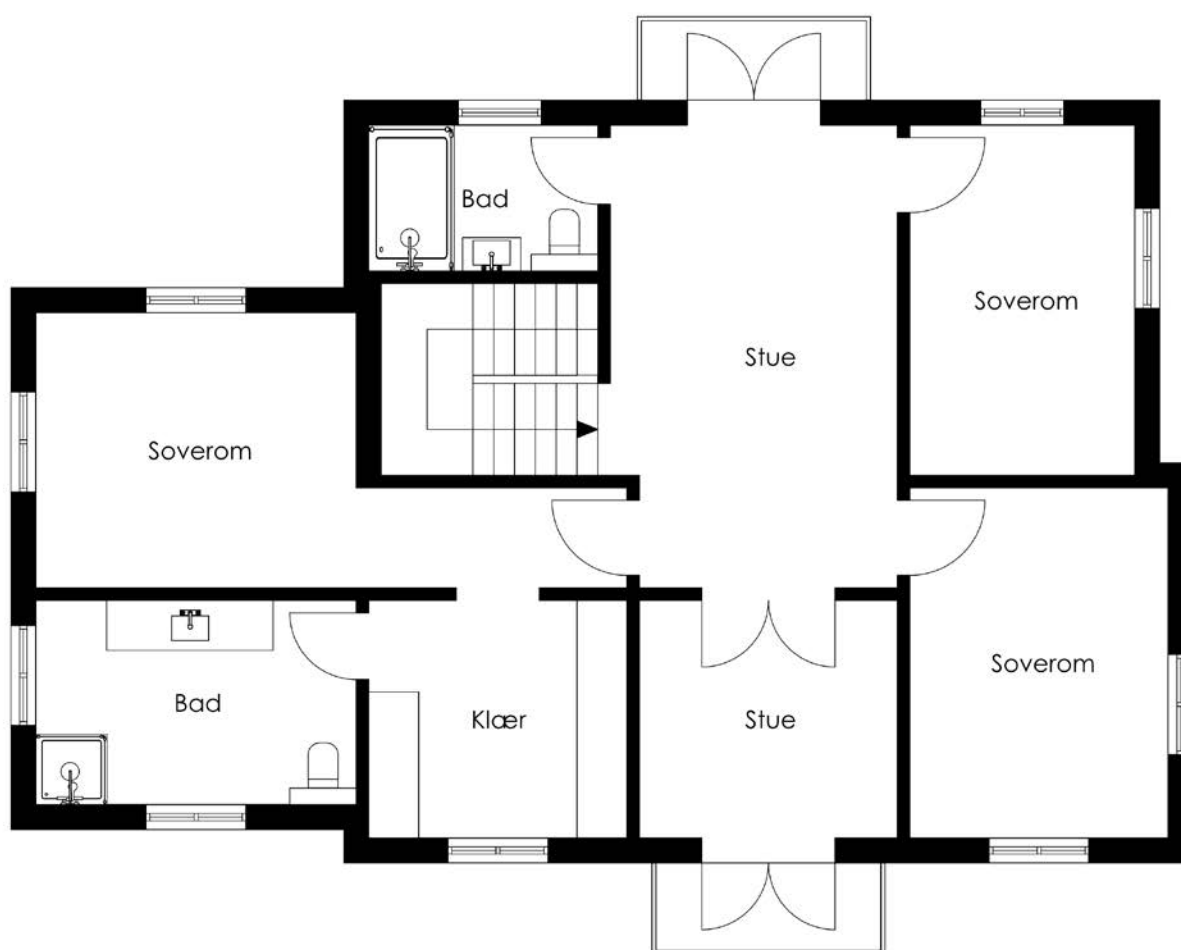




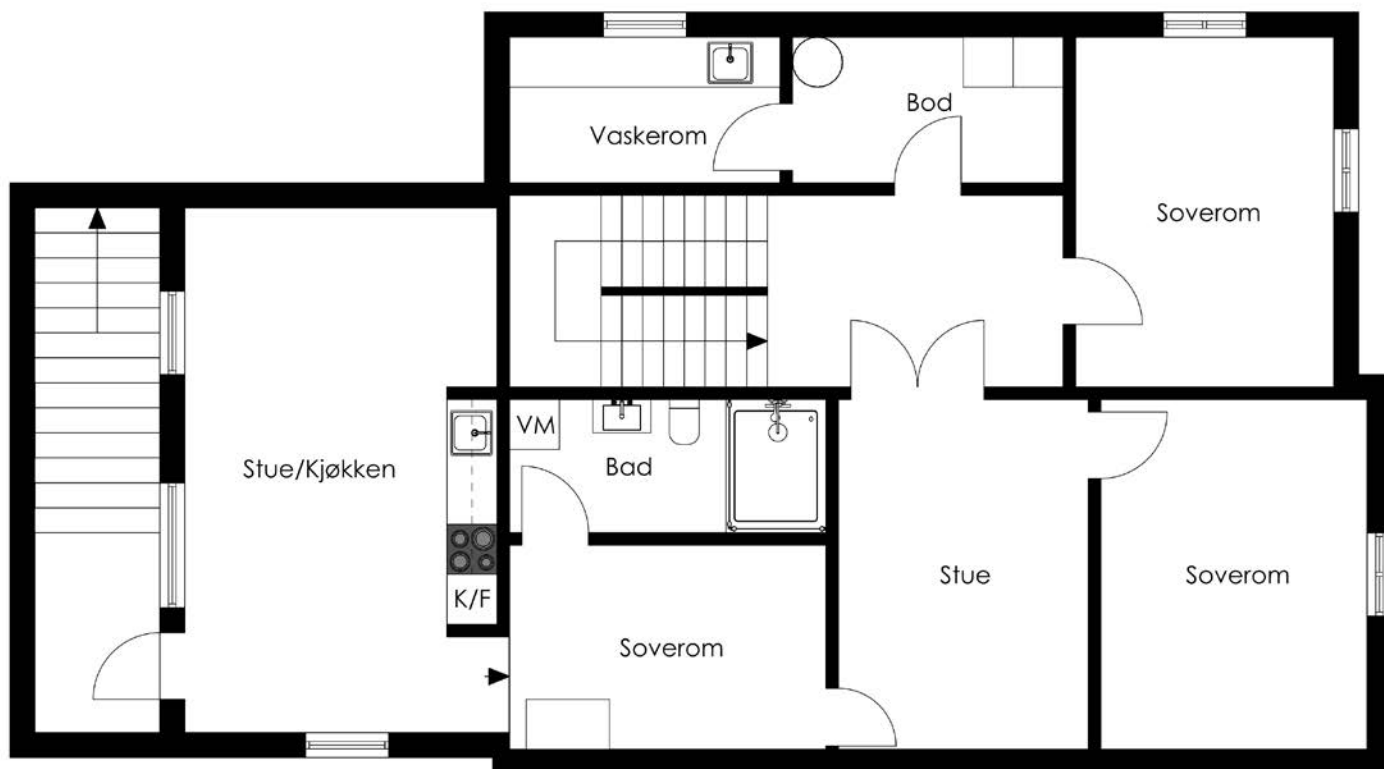




skov



skov



skruv



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Tverrveien 2, 3120 NØTTERØY



FÆRDER kommune



gnr. 2, bnr. 358

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 270 m²



Befaringsdato: 23.04.2025

Rapportdato: 30.04.2025

Oppdragsnr.: 21248-1559

Referansenummer: FC2060

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]
Gol | Honefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsent AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsent AS som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig iht ny lov som tredd i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsent AS]
en [Nærings]forening i henhold til
"Om eiendomsmegling"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over tre etasjer med hybel og garasje oppført i 2024.

Boligen skal derfor være oppført ihht dagens byggeforskrifter, TEK-17.

Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringsdagen. Stedvis forekomst av overflateavvik, som for eksempel mindre sprekker, kan forventes på nyoppførte bygg da konstruksjonen "setter seg" over tid. Slike forhold anses som normale i en innkjøringsfase og vurderes ikke som avvik.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.

Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

Boligen er bygget og ferdigstilt i 2024 og det er fortsatt over 4 år normal håndverks garanti igjen.

Enebolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre.

Det er diffusjonsåpen undertaksduk. Det er lufting gjennom gesimser.

Inspeksjonsluke i stue var lukket ved befaring.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjon til å være i god stand.

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.

Vinduer i garasje med 2-lags isolerglass.

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

2-fløyet isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

2-fløyede terrassedører i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.

Leddport av stål med elektrisk portåpner til garasje.

Isolert og formpresset ytterdør til hybel.

Terrasse på 29 m² (9,89 x 2,93) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Utraget balkong mot nord på 3 m² (2,94 x 1,00) med utgang fra bibliotek i 2. etg. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 106 cm.

Utraget balkong mot syd på 2,8 m² (2,86 x 0,97) med utgang fra stue i 2. etg. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 105 cm.

Betongtrapp til inngangsparti.

Noe høy avstand ned til underlag blir utbedret av utbygger.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har 1-stavs parkett. Laminat i hybel.

Vegger og tak har malte/behandlede gipsplater.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning.

Det er ikke montert ildsted i boligen.

Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag.

Sotluke er plassert i kjellergang.

Overflater på gulv består av parkett og laminat. Malte plater på vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da bolig er under 5 år og dokumentasjon foreligger.

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene med eiketrinn.

Det er montert rekkverk og håndløper.

Det er innvendige malte 1-speils profilerte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad i 1. etg. med tilgang fra hall fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er bra fall mot sluk. 1 cm nedsenket dusjsone.

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegg.

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.

Det ble ikke indikert fukt.

Flislagt bad i 2. etg. med tilgang fra stue fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er bra fall mot sluk. 0-5 mm nedsenket dusjsone.

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegg.

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.

Det ble ikke indikert fukt.

Flislagt bad i 2. etg. med tilgang fra walk-in closet/soverom fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er bra fall mot sluk.

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge

Beskrivelse av eiendommen

kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for badekar.

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.

Det ble ikke indikert fukt.

Vaskerom i kjeller fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.

Det er sokkelflis og malte plater på vegg. Malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er bra fall mot sluk.

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Inneholder innredning med glatt front, benkeplate med nedfelt vaskekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.

Det ble ikke indikert fukt.

Flislagt bad/vaskerom i hybel fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er bra fall mot sluk.

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegg og opplegg for vaskemaskin.

Balansert ventilasjon med avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.

Det ble ikke indikert fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i stein med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Det er integrert kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, to komfyrer og platetopp.

Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Det er integrert kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

Det er kjøkkenventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besikket i rørfordelerskap, plassert i vaskerom, teknisk rom, walk-in closet og på badet i hybel.

Hovedstoppekran plassert i teknisk rom.

Innvendig avløp er av plast.

Balansert ventilasjon i boligen.

Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i teknisk rom.

Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.

Varmtvannsbereder til boligdel på 187 liter fra 2023, plassert i teknisk rom.

Varmtvannsbereder til hybel på 100 liter fra 2024, plassert på vegg i bad/vaskerom.

Boligen har en Nibe varmepumpe med 178 liters varmtvannsbereder til vannbåren gulvvarme, plassert i teknisk rom.

Kjeller: Vannbåren gulvvarme til vaskerom, teknisk rom, bod, begge soverom, gang m/trapp.

1. etg. Vannbåren gulvvarme til hall, bad, tv-stue og stue/kjøkken.

2. etg. Vannbåren gulvvarme til begge bad, walk-in closet, stue og bibliotek/stue.

Hybel: Vannbåren gulvvarme til bad, stue/kjøkken og sovealkove.

Rørskapene er plassert i teknisk rom og walk-in closet.

Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringsstidspunkt.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap til boligen er plassert i teknisk rom.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 21 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap til hybel er plassert på vegg mellom kjøkken og sovealkove.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn skal være opparbeidet med stabile masser.

Drenering skal være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og fleksible drensrør av plast.

Det er synlig vorteplast med topplst.

Grunnmur er oppført i thermo-mur som er utvendig pusset.

Innvendig kledd med malte gipsplater.

Forstøtningsmurer rundt lysgraver av naturstein og betongblokker.

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Det er fall vekk fra boligen fra garasjen.

Fall fra yttervegger anbefales etablert. Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drensrør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

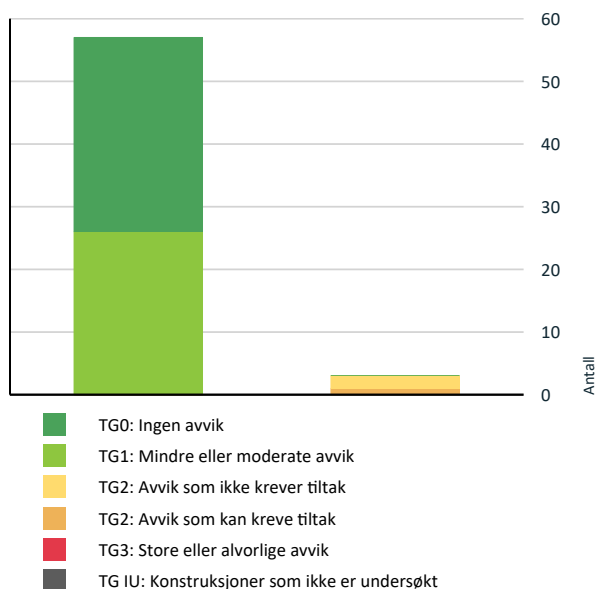
Enebolig

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

Plasseringen av rom stemmer overens med dagens bruk. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at adkomsten til badet i 2. etasje er tegnet inn fra soverom på opprinnelige plantegninger. I dagens løsning er inngangen til badet via walk-in closet.

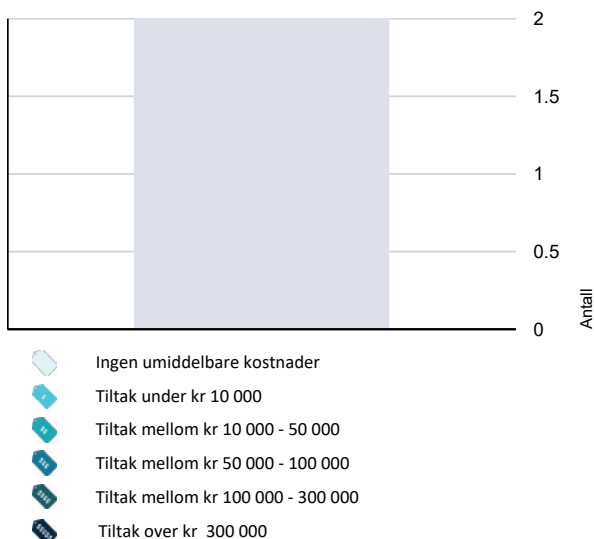
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen i 7 mnd. Boligdelen har ikke vært bebodd, men hybel har vært utleid og bebodd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tomteforhold > Terengforhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2024

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra bakkenivå.

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre.

Det er diffusjonsåpen undertaksduk. Det er lufting gjennom gesimser.

Inspeksjonsluke i stue var lukket ved befaring.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjon til å være i god stand.

Vinduer

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. Vinduer i garasje med 2-lags isolerglass.

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Dører

2-fløyet isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

2-fløyede terrassedører i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.

Leddport av stål med elektrisk portåpner til garasje.

Isolert og formpresset ytterdør til hybel.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 29 m² (9,89 x 2,93) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Tilstandsrapport

Utkraget balkong mot nord på 3 m² (2,94 x 1,00) med utgang fra bibliotek i 2. etg. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 106 cm.

Utkraget balkong mot syd på 2,8 m² (2,86 x 0,97) med utgang fra stue i 2. etg. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 105 cm.

📌 TG 1 Utvendige trapper

Betongtrapp til inngangsparti.
Noe høy avstand ned til underlag blir utbedret av utbygger.

INNENDIG

📌 TG 1 Overflater

Gulver har 1-stavs parkett. Laminat i hybel.
Vegger og tak har malte/behandlede gipsplater.

Det er ikke observert avvik/skader, men det er gliper mellom taklist og takplater i 2. etg. og noe i kjeller, samt en buling i vegg i trapp til kjeller fra en skruer som ikke er skrudd helt inn.

Det gjøres oppmerksom på at det kan oppstå sprekker/riss i overganger og hjørner. Dette vurderes å være normalt da det på nyere bygg alltid vil være risiko for rissdannelser, som følge av krymping etter uttørring av materialer.

Gliper mellom taklister og takplater blir som regel utbedret av utbygger etter 1 års befarings.



Gliper mellom taklist og takplate.



Gliper mellom taklist og takplate.

📌 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på 19 mm gjennom hele, og 16 mm innenfor 2 m på hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Målt fra 3,1 cm i ytterhjørne...



...til 4,7 cm 2 meter inn i rommet, som er en høydeforskjell på 1,6 cm.

TG 0 Radon

Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er ikke montert ildsted i boligen.
Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag.
Sotluke er plassert i kjellergang.
Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater på gulv består av parkett og laminat. Malte plater på vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da bolig er under 5 år og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene med eiketrinn.
Det er montert rekkverk og håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte 1-speils profilerte fyllingsdører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad i 1. etg. med tilgang fra hall fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarung.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er bra fall mot sluk. 1 cm nedsenket dusjsone.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegg.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.

Det ble ikke indikert fukt.

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad i 2. etg. med tilgang fra stue fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.

Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarung.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er bra fall mot sluk. 0-5 mm nedsenket dusjsone.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegg.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.
Det ble ikke indikert fukt.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Flislagt bad i 2. etg. med tilgang fra walk-in closet/soverom fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.

Tilstandsrapport

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

2. ETASJE > BAD 2

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarung.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vinduer er plassert i våtsone er av treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdører, men vinduer i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vinduer i våtsoner.

2. ETASJE > BAD 2

1 TG 0 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er bra fall mot sluk.

2. ETASJE > BAD 2

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.



Sluk i dusj.



Sluk på gulv.

2. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for badekar.

2. ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

2. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.
Det ble ikke indikert fukt.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjeller fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

KJELLER > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er sokkelflis og malte plater på vegg. Malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarings.

KJELLER > VASKEROM

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er bra fall mot sluk.

KJELLER > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med glatt front, benkeplate med nedfelt vaskekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.
Det ble ikke indikert fukt.

HYBEL > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad/vaskerom i hybel fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

HYBEL > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarng.

HYBEL > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er bra fall mot sluk.

HYBEL > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.



HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegg og opplegg for vaskemaskin.

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.

Det ble ikke indikert fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i stein med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Det er integrert kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, to komfyrer og platetopp.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Det opplyses at kullfilter i kjøkkenventilator må skiftes ved behov. Kjøkkenventilator med kullfilter har også noe lavere effekt enn hva som er dagens anbefaling.

HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaringsdag.
Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i vaskerom, teknisk rom, walk-in closet og på badet i hybel.
Hovedstoppekran plassert i teknisk rom.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag.
Det er på generell grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.



Rørfordelerskap i teknisk rom.



Rørfordelerskap i vaskerom.



Rørfordelerskap i walk-in closet.



Rørfordelerskap på bad i hybel.

TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligen.

Tilstandsrapport

Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i teknisk rom.

Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.

🕒 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider til boligdel på 187 liter fra 2023, plassert i teknisk rom.
Varmtvannsbereider til hybel på 100 liter fra 2024, plassert på vegg i bad/vaskerom.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

🕒 TG 1 Vannbåren varme

Boligen har en Nibe varmepumpe med 178 liters varmtvannsbereider til vannbåren gulvvarme, plassert i teknisk rom.

Kjeller: Vannbåren gulvvarme til vaskerom, teknisk rom, bod, begge soverom, gang m/trapp.

1. etg: Vannbåren gulvvarme til hall, bad, tv-stue og stue/kjøkken.

2. etg: Vannbåren gulvvarme til begge bad, walk-in closet, stue og bibliotek/stue.

Hybel: Vannbåren gulvvarme til bad, stue/kjøkken og sovealkove.

Rørskapene er plassert i teknisk rom og walk-in closet.

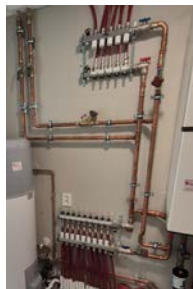
Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.



Rørskap i walk-in closet.



Nibe avtrekksvarmepumpe i teknisk rom.



Samlestokker i teknisk rom.

Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap til boligen er plassert i teknisk rom.

Tilstandsrapport

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 21 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap til hybel er plassert på vegg mellom kjøkken og sovealkove.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2024 Nyanlegg.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i teknisk rom.



Sikringsskap i hybel.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn skal være opparbeidet med stabile masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering skal være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og fleksible drenerør av plast. Det er synlig vorteplast med topplist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i thermo-mur som er utvendig pusset. Innvendig kledd med malte gipsplater.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer rundt lysgraver av naturstein og betongblokker.

Tilstandsrapport

Det er ikke krav om rekkverk ved fallhøyder under 1,0 meter rundt lysgravet, men det anbefales å vurdere sikringstiltak av hensyn til personsikkerhet – særlig der barn kan oppholde seg.

Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Det er fall vekk fra boligen fra garasjen.

Fall fra yttervegger anbefales etablert. Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drenerør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.

Vurdering av avvik:

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

I hagen mot sør-vest er det svakt hellende terreng mot boligen. (motfall)

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

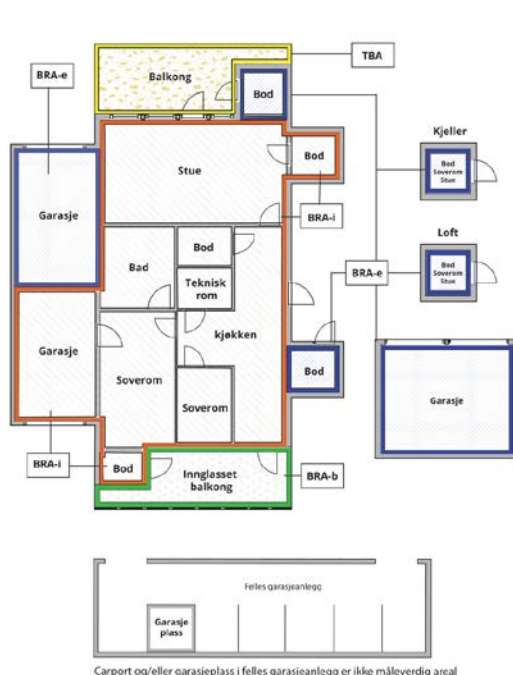
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	78	22		100	29
2. etasje	100			100	6
Kjeller	59			59	
Hybel	33			33	
SUM	270	22			35
SUM BRA	292				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, Bad, TV-stue, Stue/kjøkken	Garasje	
2. etasje	Trapperom, Stue, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Bibliotek/stue, Soverom 3/walk-in closet, Bad 2		
Kjeller	Gang m/trapp, Teknisk rom, Vaskerom, Soverom 1, Bod, Soverom 2		
Hybel	Stue/kjøkken, Sovealkove, Bad/vaskerom		

Kommentar

Areal 1. etg.
Garasje: 21,6 m² (3,67 x 5,88)
Hall m/trapp: 19 m²
Bad: 5 m²
Tv-stue: 11,8 m²
Stue/kjøkken: 38 m²

Areal 2. etg.
Trapperom: 5,9 m²
Stue: 17 m²
Bad: 4,9 m²
Soverom 1: 11,8 m²
Soverom 2: 12,3 m²
Bibliotek/stue: 9,3 m²
Soverom/walk-in closet: 24 m²
Bad: 8,8 m²

Kjeller:
Gang m/trapp: 13 m²
Teknisk rom: 4,8 m²
Vaskerom: 4,7 m²
Soverom 1: 11,3 m²
Bod: 10,1 m²
Soverom 2: 11,4 m²

Hybel:
Stue/kjøkken: 19,4 m²
Sovealkove: 6,8 m²
Bad/vaskerom: 4,8 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plasseringen av rom stemmer overens med dagens bruk. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at adkomsten til badet i 2. etasje er tegnet inn fra soverom på opprinnelige plantegninger. I dagens løsning er inngangen til badet via walk-in closet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nybygg i 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	253	39

Kommentar

Enebolig

Garasje i 1. etg. er regnet som s-rom.

Bod (tegnet inn som kinorom, men har ingen vinduer og var tiltenkt bod ifølge eier) og teknisk rom i kjeller er regnet som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Thor Boehlke	Kunde
	Anne Reidun Josefsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	2	358		0	558.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tverrveien 2

Hjemmelshaver

Josefsen Anne Reidun, Boehlke Thor

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2025		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	24.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.10.2023		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.10.2024	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 01.10.2024 .	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FC2060>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250034	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Reidun Josefsen	Thor Boehlke
Gateadresse	
Tverrveien 2	
Poststed	Postnr
NØTTERØY	3120
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	2234689

Document reference: 1312250034

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll utført før overtagelse av nybygget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee lade boks i garasje.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ca. 32m2 hybel leilighet i kjeller etasje.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har overtatt et nybygg fra Zeiner Bolig AS.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nabovarslet tiltak over gaten (parkeringsplass). For øvrig er området under utvikling med bl.a forslag om miljøgate i Ørsnesalleen.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Venter på tilbakemelding fra Radonova. Sendte inn sporfilmer 08.04.25.

- 21.1 Radonmåling

År

2025

Verdi

Venter svar.

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250034

Tilleggskommentar

Boligen er kjøpt under bygging og overtatt etter ferdigstillelse.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250034

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Reidun Josefsen	b92d009134312755dbcf66a d9f91e11b3d2d06fd	15.04.2025 19:24:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thor Boehlke	b9c18206f1721e982b50e75 66849714bde3584ec	15.04.2025 19:19:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

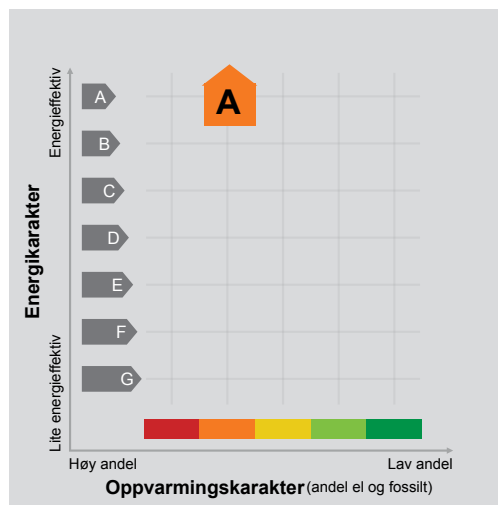
Document reference: 1312250034

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

ENERGIATTEST



Adresse	Tverrveien 2
Postnummer	3120
Sted	NØTTERØY
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	358
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301224436
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-108112
Dato	17.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

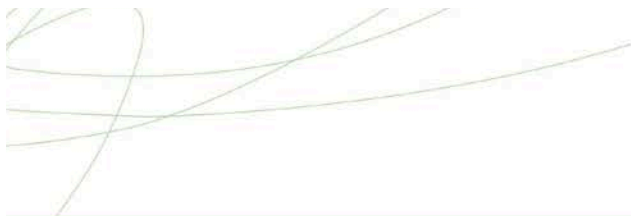
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tiltak utendørs**
- **Følg med på energibruken i boligen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår 2024
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 255
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

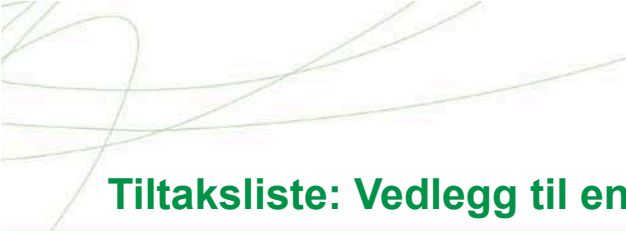
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: 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 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: 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 8: 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 9: 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 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Nabolagsprofil

Tverrveien 2 - Nabolaget Rosanes - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Teie torv Linje 100, 112, 113A, 113B, N113	2 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	6 min 2.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	28 min

Skoler

Teie skole (1-7 kl.) 438 elever, 26 klasser	15 min 1.1 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 23 klasser	15 min 1.1 km
Færder videregående skole 750 elever	15 min 1.4 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	6 min 2.6 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Teie Torv Tønsberg	2 min
Bellevue Senteret	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

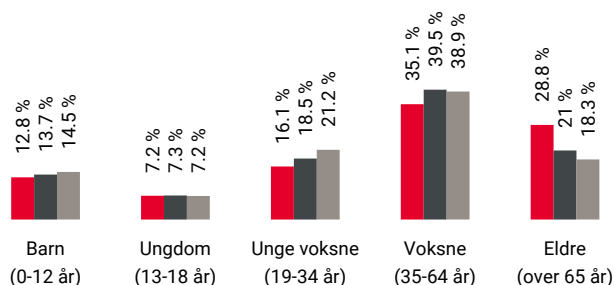
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rosanes	1 698	775
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Teie Kirkes barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min 0.4 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 117 barn	11 min 0.9 km
Teie Hageby barnehage (1-5 år) 23 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Teie	2 min
Meny Teie Torg PostNord	3 min 0.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 88/100

Sport

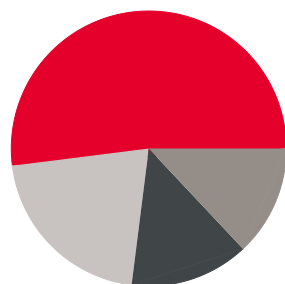
⚽ Bryggerijordet Balløkke 11 min 🚶
Ballspill 0.9 km

⚽ Teigar ungdomsskole - kunstgress 7'er 16 min 🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball 1.2 km

🚴 Fresh Fitness Tønsberg 17 min 🚶

🚴 EVO Nøtterøy 5 min 🚗

Boligmasse



■ 52% enebolig
■ 14% rekkehus
■ 13% blokk
■ 21% annet

Varer/Tjenester



Bellevuesenteret

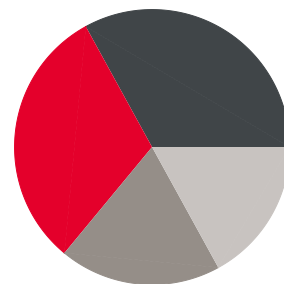
3 min 🚶



Apotek 1 Teie torg

1 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder
■ 33% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



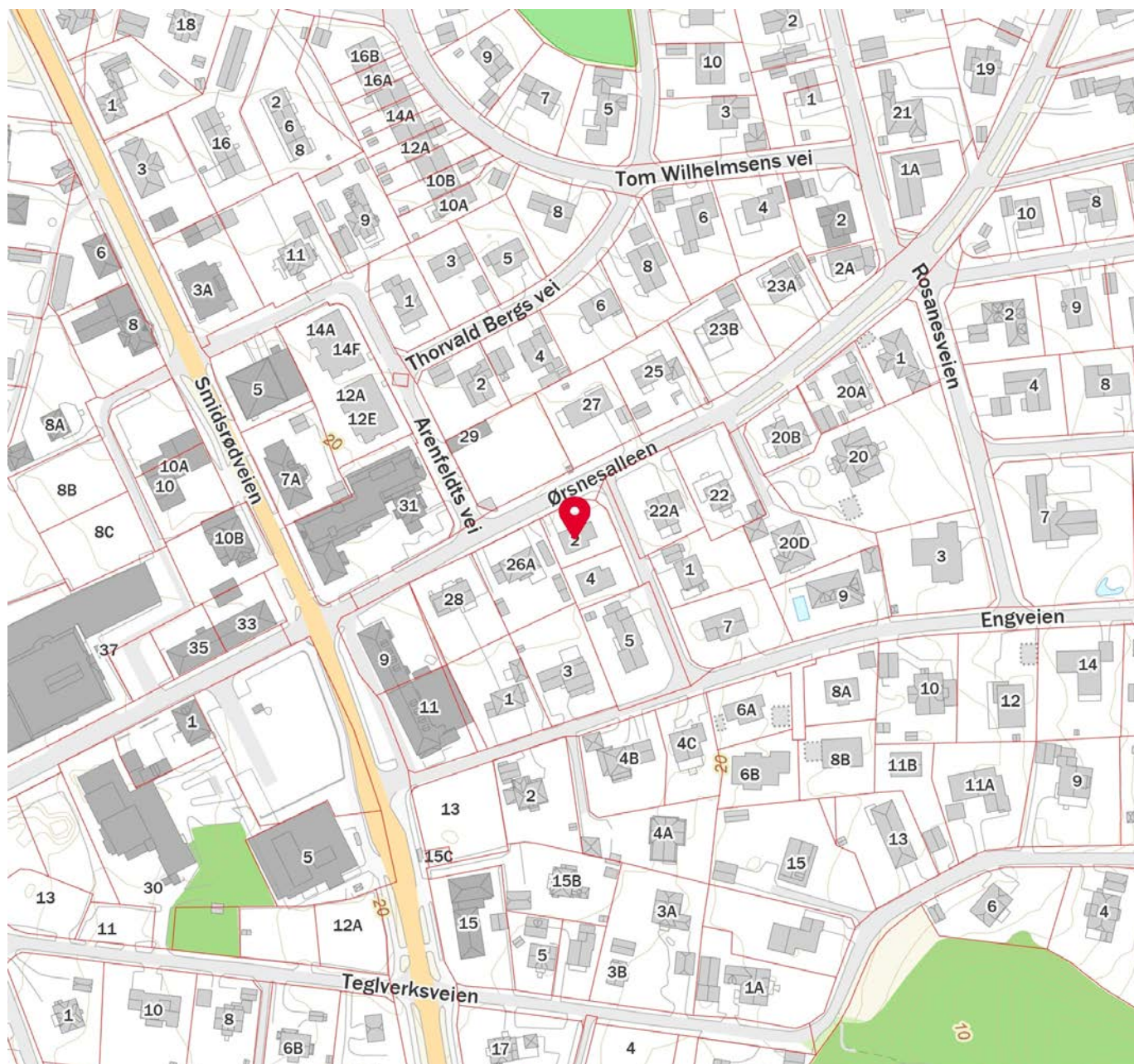
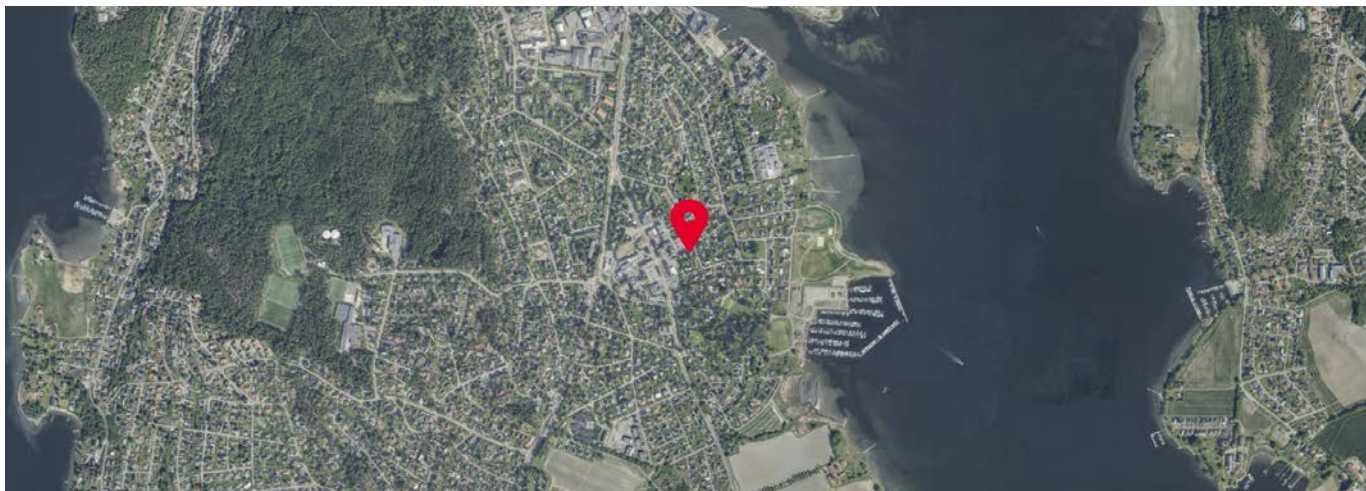
0%

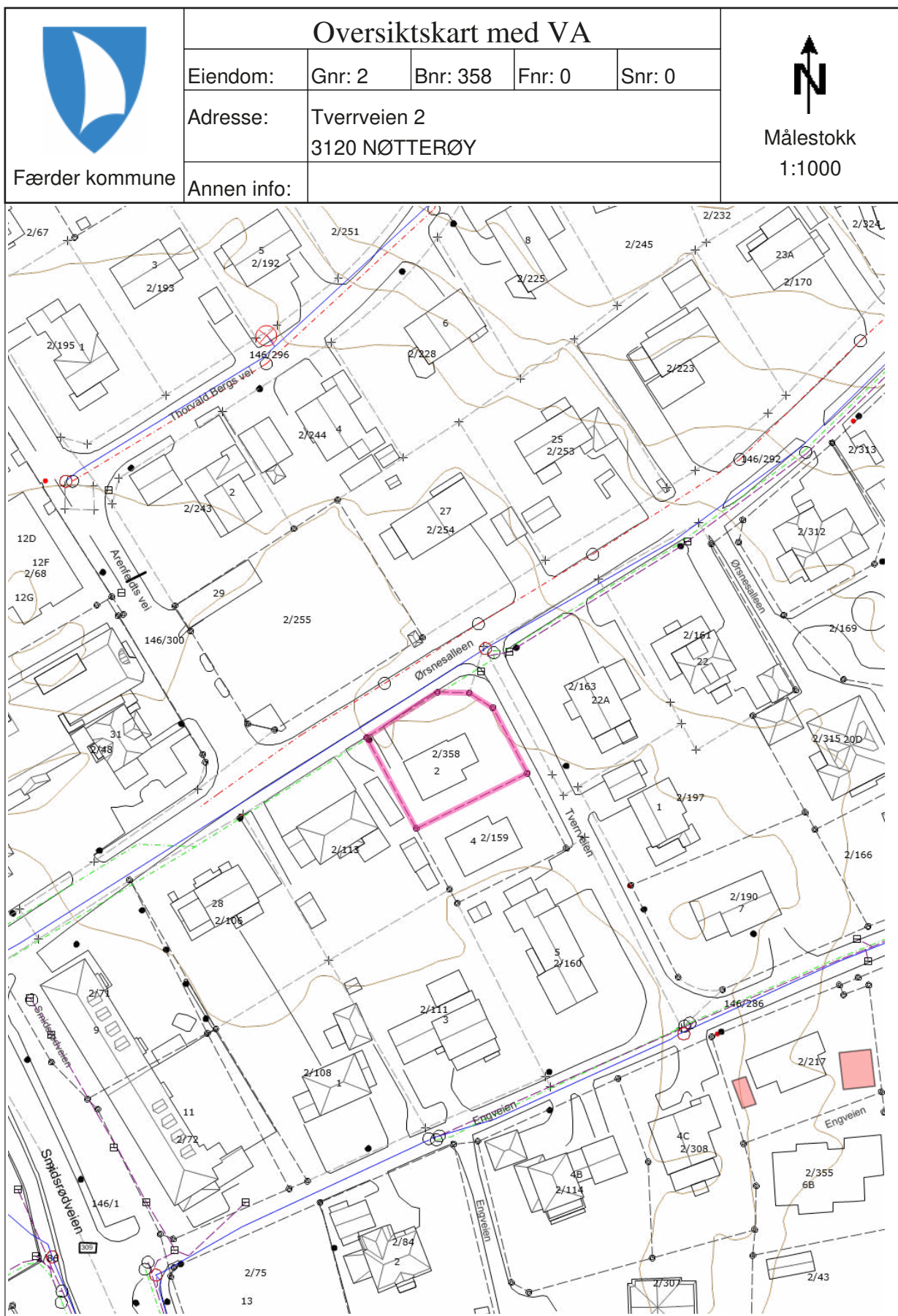
44%

■ Rosanes
■ Tønsberg
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





Tegnforklaring

	Brannventil		Hydrant		Kum - annen eier
	Sandfangskum		Sluk		Avløp_felles
	Overvannsledning		Spillvannsledning		Vannledning - annen eier
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Godkjente byggetiltak
	Annet vegareal avgrensning		Vegbom		Vegdekkekant
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Høydekurve		Høydekurve		



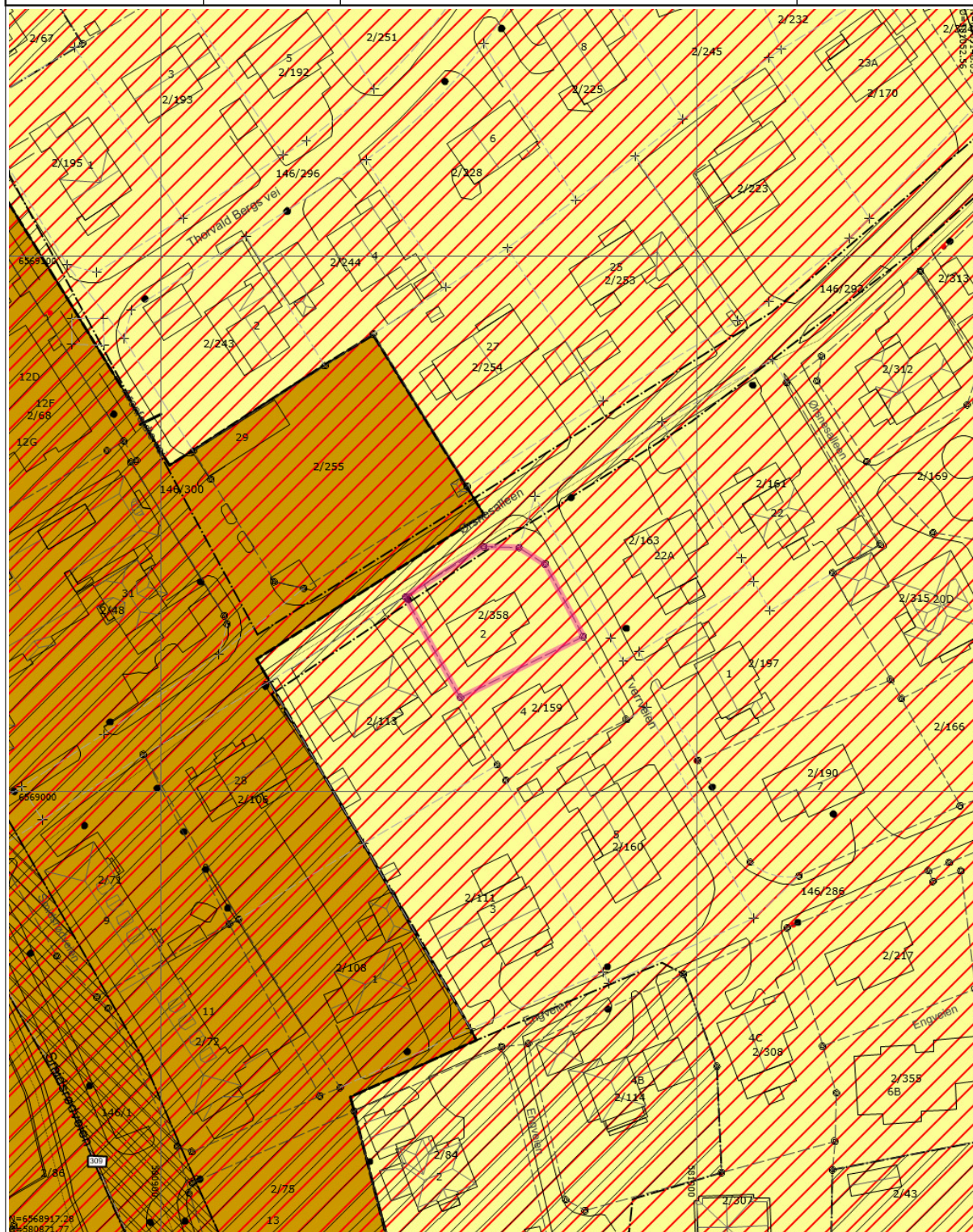
Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 358	Fnr: 0	Snr: 0
----------	--------	----------	--------	--------

Adresse:	Tverrveien 2 3120 NØTTERØY
----------	-------------------------------

Annen info:	Kommuneplanens arealdel
-------------	-------------------------



Målestokk
1:1000

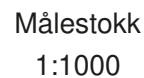


Tegnforklaring

	Annen sikring		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegbom		Vegdekkekant
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner		Grense for sikringsoner
	Bevaring kulturmiljø		Ras- og skredfare		Andre sikringssoner
	Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Høydekurve		Høydekurve		



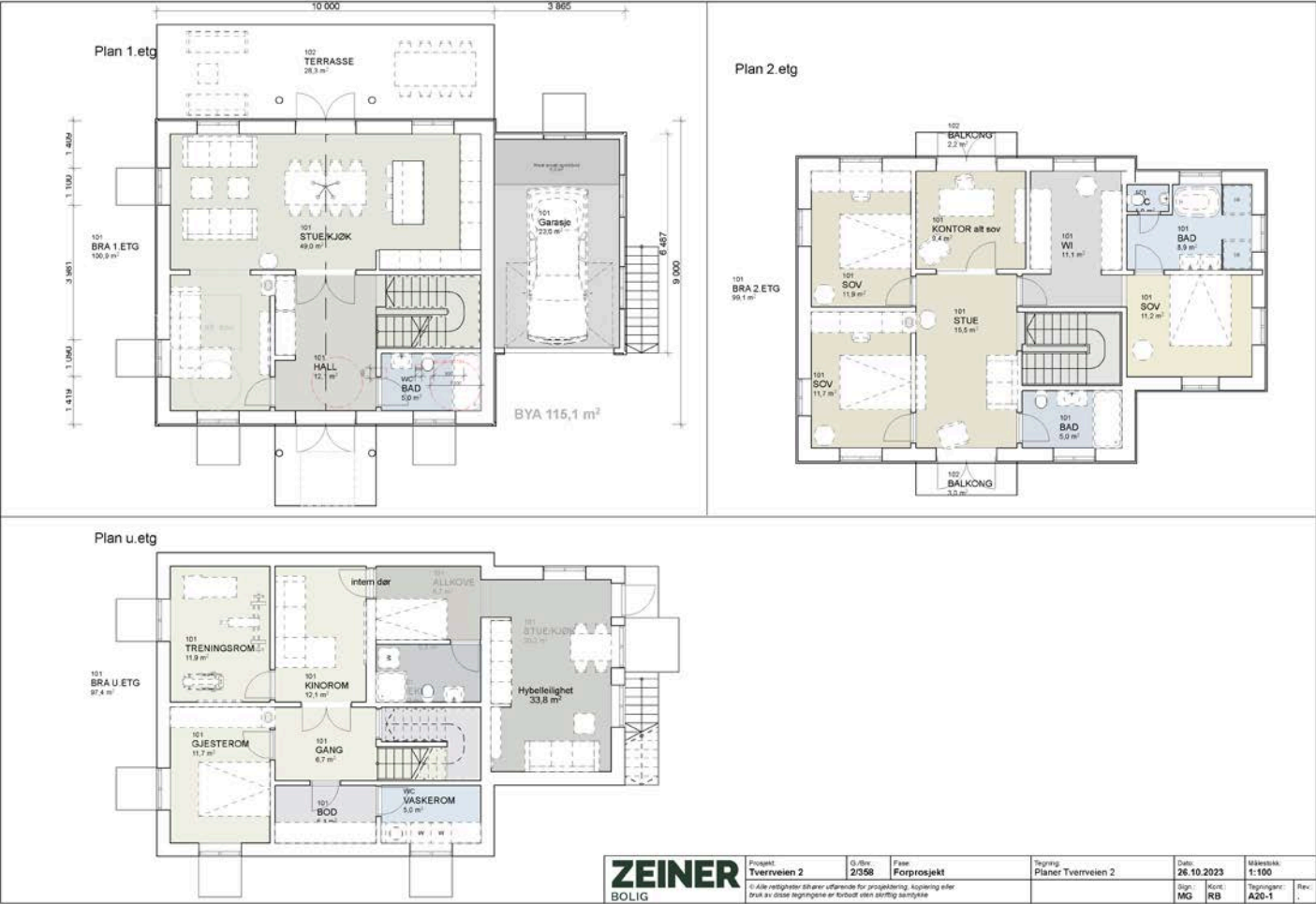
Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 358	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tverrveien 2 3120 NØTTERØY			
Annen info:	Teie sentrum			

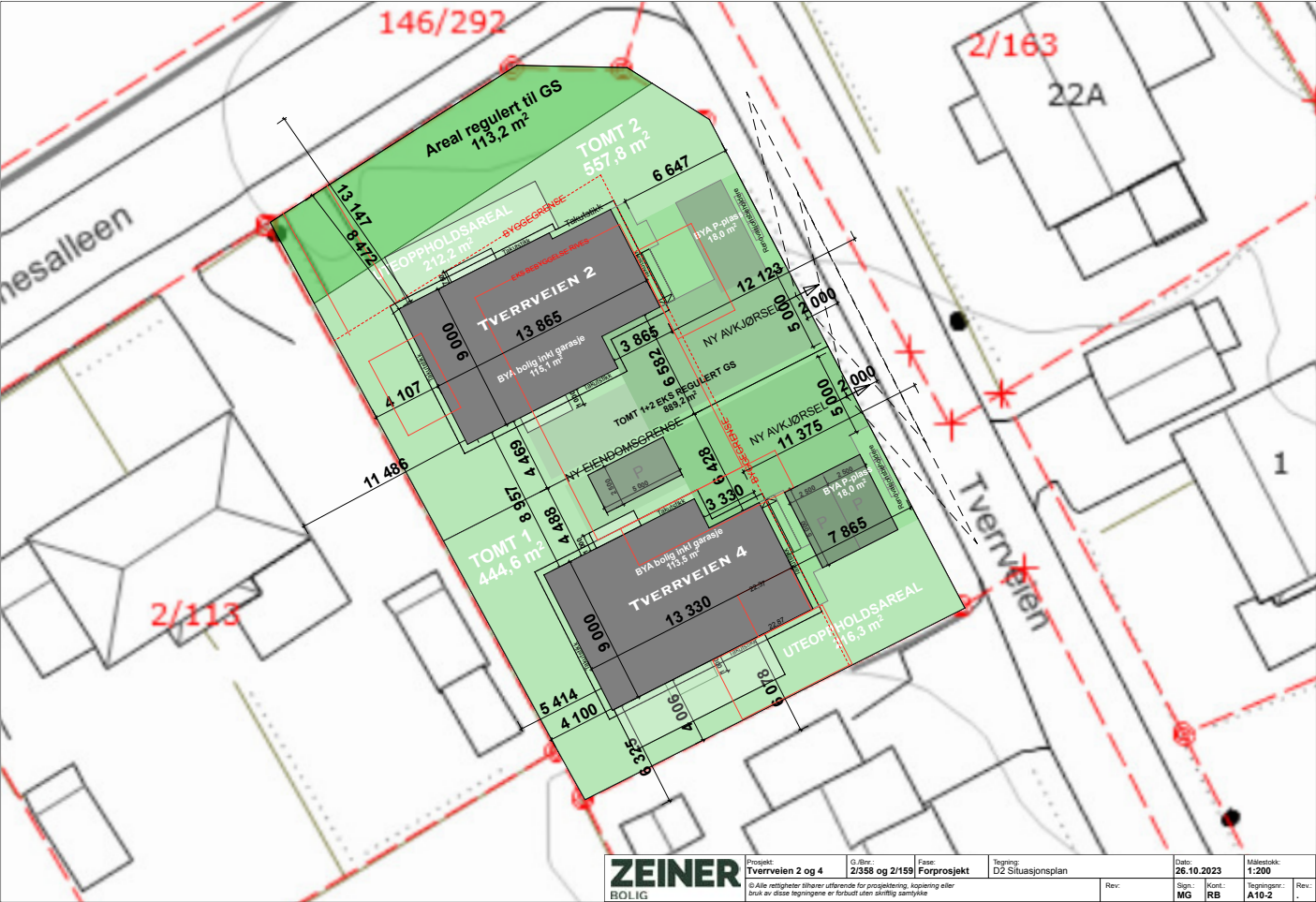


Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde detaljregulering/mindre endring
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning		Vegbom
	Vegdekkekant		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		RpAngittHensynGrense		RpGrense
	RpFormålgrense		RpSikringGrense		RpBestemmelseGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Eiendomsgrense som skal oppheves		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
	Byggegrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Frisiktlinje
	Regulert kant kjørebane		Måle- og avstandslinje		Boligområde
	Offentlig trafikkområde		Felles avkjørsel		Bestemmelsesområde
	Bevaring kulturmiljø		Frisikt		Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Boligbebyggelse- blokkbebyggelse		Energianlegg
	Renovasjonsanlegg		Lekeplass		Bolig/forretning/kontor
	Veg		Kjøreveg		Fortau
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal		Parkeringsplasser
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		Høydekurve		Høydekurve







 FÆRDER KOMMUNE – med vind i seilene		Ferdigattest		
Ansvarlig søker: Lillesandhus AS Tønsberg Smidsrødveien 107 3120 NØTTERØY		Tiltakshaver: Ørsnesalleen Eiendom As c/o Zeiner Bolig AS Postboks 1055 Kaldnes 3119 TØNSBERG		
Ferdigattest er gitt for				
Adresse: Tverrveien 2 og 4 (tidligere Ørsnes alleen 24)	Gårdsnr. 2	Bruksnr. 159 og 358	Festenr. 0	Seksjonsnr. 0
Tiltaket: Tiltaket gjelder riving av eksisterende bygg, deling av eiendom og oppføring av 2 eneboliger.			Saksnr. 576/23	Vedtaksdato: 05.07.2023
Merknader: Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt 06.09.2024, hvor det erklæres at tiltaket er gjennomført som omsøkt og godkjent. Mottatt dokumentasjon består av: • Søknadsskjema • Gjennomføringsplan • Sosi-fil • Kvitteing for levert avfall • Sluttrapport for bygningsavfall • Godkjent ferdigmelding for sanitærarbeid Tiltaket, eller deler av det, må ikke brukes til annet formål enn tillatelsen forutsetter. Ferdigattesten kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.				
Lovgrunnlag: • Plan- og bygningsloven § 21-10 – Sluttkontroll og ferdigattest • Byggesaksforskriften kapittel 8 – Ferdigstillelse				
Sted Nøtterøy	Dato 01.10.2024	Underskrift Nikola Petkovic <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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 ol. 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.

For eiendommen:

Adresse: Tverrveien 2
3120 NØTTERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre