EIENDOM

Røsselgata 42B - Nøtterøy - Herstadåsen

Røsselgata 42B, 3140 Nøtterøy | Prisantydning: kr 4 350 000,- + omk. | Primærrom: 100 kvm | BRA/BTA: 100 kvm / kvm | Eiendomstype: Enebolig

INNHOLD

4 Kort om eiendommen

10 Informasjon om eiendommen

62 Budskjema

KORT OM EIENDOMMEN

Koselig enebolig bygget i 2005 med rolig beliggenhet på fin og solrik tomt. Flotte uteplasser og garasje.

Oppdragsnummer	2220207 Gnr.: 8, Bnr.: 232 i Færder kommune.
Adresse	Røsselgata 42B, 3140 Nøtterøy
Prisantydning	4 350 000,-
Omkostninger	122 092,-
Totalpris inkl. omk.	4 472 092,-
P-rom/BRA/BTA	100 kvm/100 kvm/ kvm
Antall soverom	2
Tomteareal	648
Eierform tomt	Eiet tomt
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2005
Eierform	Selveier

OPPDRAGSNUMMER
2220207

TYPE BOLIG
Koselig enebolig bygget i 2005 med rolig beliggenhet på fin og solrik tomt. Flotte uteplasser og garasje.

EIER
Martin Vedvik

KORT OM EIENDOMMEN
Velkommen til Røsselgata 42B og denne sjarmerende eneboligen med rolig og tilbaketrukket beliggenhet i Herstadåsen.

Vi presenterer her en flott enebolig beliggende på en innbydende tomt med gode solforhold. Tross sin beskjedne størrelse så er boligen særdeles godt plassutnyttet med gode løsninger og romslige oppholdsrom.
Det er bad på hvert plan samt en stor og åpen stue-/ kjøkkenløsning. I dag er det 2 soverom i boligen, men det er enkelt å sette opp en lettvegg slik at man har 3 soverom.

Den store verandaplattingen strekker seg over store deler av vest- og sydveggen, og det er utgang både via dobbeltfløyet terrassedør fra spisestuedelen samt fra kjøkkenet. Det er med andre ord enkelt å bevege seg mellom ute-/ og innerommet på eiendommen.
Utenfor kjøkkenet er det i tillegg bygget en flott, overbygget, pergola hvor man kan nyte lange dager. Her er det også terrassevarmere.
Bilen kan parkeres i egen garasje eller på gårdsplassen.

Eiendommen har en god beliggenhet i Herstadåsen i 2. husrekke fra Røsselveien. Området er generelt meget rolig og et populært sted å bo for bl.a. barnefamilier.
Det er kort vei til nye Labakken skole samt til idrettsanlegg på Teie. Flotte turområder rett i nærheten.

ADRESSE
Røsselgata 42B
3140 Nøtterøy

BOLIGENS INNHOLD OG GODE PLANLØSNING
Boligen er bygget over 2 plan og inneholder følgende:

1. etasje
*Stor hall med skyvedørsgarderobe og trapp til 2. etasje.
*Romslig og åpen kjøkken-/spisestue-/stue løsning
*Bad/vaskerom med dusj og toalett.
*Bod i tilknytning til inngangspartiet med utvendig adkomst

2. etasje
*Soveromsgang med mulighet for klesoppbevaring.
*2 store soverom
*Bad med badekar og wc.

I tillegg er det en frittstående garasje på eiendommen. Denne er ca. 25 kvm.

BOLIGENS STANDARD I KORTE TREKK
Boligen har en tilsynelatende god standard og virker godt vedlikeholdt. Den har mange fine og praktiske løsninger. Det kan bl.a. nevnes den generøse takhøyden i spisestuedelen som virkelig tilfører rommet mye lys og god romfølelse.
Videre er boligen oppmalt i fine og tidsriktige farger.
Det er muligheter for å tilføre boligen et tredje soverom ved å benytte seg av noe av stuedelen. Boligen er opprinnelig tegnet med 3 soverom.

En kort oppsummering av boligens standard:
* Store og flotte uteplasser med gode solforhold
* Overbygget pergola med terassevarmere
* Bad/wc i begge etasjer
* Stort og åpent kjøkken-/spisestue-/stuerom
* Ekstra takhøyde over spisestuen med gavelvinduer
* Stort og flott kjøkken med mye lagringsplass
* Utgang til veranda og hage både fra spisestuen og kjøkkenet
* Romslig hall med skyvedørsgarderobe
* 2 store soverom. Mulighet for 3.
* Stor bod i forbindelse med inngangspartiet
* Garasje på ca. 25 kvm.

Diverse teknisk:
* 200 ltr. varmtvanstank
* Fiber TV og internett
* Varme i alle gulv i 1. etasje + bad i 2. etasje
* Sikringsskap med automatsikringer

EIENDOMMENS GODE OG ROLIGE BELIGGENHET
Eiendommen ligger stille og rolig til innerst i stikkvei uten gjennomgangstrafikk. Her er det sol fra tidlig morgen til langt på kveld i den flotte hagen og på uteplassene.
Herstadåsen er et attraktivt sted å bo med flotte turområder rett i nærheten samtidig som er det relativt kort vei til Tønsberg sentrum. Teie Torv, som er beliggende like ved, kan tilby flere fasiliter som f.eks dagligvareforretninger, vinmonopol, spisesteder, bank etc.

Nye Labakken skole ligger i gangavstand fra eiendommen. Det er også gangavstand til barnehager og bussforbindelse. Dersom man liker å ferdes på sykkel så er det sykkelsti hele veien til Tønsberg by, eller sydover hele veien til Verdens ende på Tjøme.

SLIK FINNER DU FREM TIL RØSSELGATA 42B
Ved å klikke på kartet på høyre side i finn-annonsen, så vil du få opp en detaljert kjørerute til eiendommen.
Eiendommen er skiltet med til-salgs skit samt at det vil bli skiltet ved fellesvisning.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR
Enebolig - Selveier, oppført i 2005.

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE
Eiendommen består av enebolig og garasje.
Boligen er bgget i tre over mur med takstain på taket.
Garasjen er bygget i tre over mur med takstein på taket.

Se for øvrig tilstandsrapporten fra takstmann Tøre Rønning for ytterligere beskrivelse av bygningsmassen. Rapporten ligger som vedlegg i salgsoppgaven.

ANTALL ROM
Oppholdsrom: 1, Soverom: 2, Bad: 2

AREALER OG FORDELING PER ETASJE
Primærrom: 100 kvm, Bruksareal: 100 kvm

1.Etasje: P-rom 67 kvm. som inneholder hall m/trapp, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom
2.Etasje: p-rom 33 kvm. som inneholder gang, 2 soverom og bad/wc

OPPSUMMERTE TILSTANDSGRADER - FRA TILSTANDSRAPPORT
En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten gir en vurdering og beskrivelse av eiendommens byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendommen. Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven.
Det er opp til selger å avgjøre hvorvidt det skal innhentes slik rapport eller ikke ved salg av eiendom. Både tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven for denne eiendommen.

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3). Se utdypende informasjon i tilstandsrapporten.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;
- 20 stk. tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 0 stk. tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.
- 15 stk. tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor.
- 0 stk. tilstandsgrad 3 (TG3) - store eller alvorlige avvik, se mer info nedenfor.

Elementer hvor TG-2 tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer utover normal elde/slitasje/levetidsbetraktninger som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking
Det er avvik:
Enkelte knekte takstein ved kilrenner.

Utvendig > Nedløp og beslag
Det er avvik:
Lekkasje i takrenne.

Innvendig > Overflater - 2
Det er avvik:
Bom/løse gulvfliser i hall/trapperom.

Innvendig > Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc/vaskerom
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Dør er plassert i del av vegg som er definert som våtsone.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc/vaskerom
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc/vaskerom
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/wc/vaskerom
Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Høydeforskjell fra topp slukrist til underkant dørterskel er ca 22 m.
Fall til sluk tilfredsstiller ikke krav til 1:50 i dusjens nedslagsfelt.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Våtrom > Ventilasjon > Bad/wc
Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

OPPVARMING
* Det er montert vedovn i stua.
* Varme i alle gulver i 1. etasje samt på baderommet i 2. etasje.

PARKERING
Parkering i garasje samt utvendig parkering.

AREAL OG EIERFORM
Areal: 648 kvm, Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE
Tomten er meget pent opparbeidet med stenlagt og bred gangvei fra garasjen og til huset, gressarealer for leg og moro samt noe busker og trær.
Det er hekk rundt deler av eiendommen.

Selger, i samarbeid med 2 av naboene (nr. 42 og 44), har søkt kommunen om å endre adkomsten til eiendommen ved at den istedenfor går over eiendommen til nr. 44.
Dette vil bli en bedre løsning som fører til bedre plassutnytting.
Dersom søknaden går igjennom vil en entreprenør lage ny vei, og det vil bli foretatt en ny oppmåling.
Arealet på eiendommen vil da øke til 667 kvm. og man vil da få bedre parkeringsmuligheter i gårdsplassen.
Dersom søknaden om ny adkomstvei ikke går igjennom så vil dagens situasjon opprettholdes.

VEI, VANN OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

REGULERINGSFORHOLD
Eiendommen ligger i et uregulert område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplan vedtatt 31.1.2018.

Kopi kan fås ved henvendelse til meglerkontor.

FERDIGATTEST
Boligen har ferdigattest datert 02.01.2006. Kopi av denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

PRISANTYDNING
4 350 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD
4 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
108 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 350 000,-))
---
122 092,- (Omkostninger totalt)
---
4 472 092,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

BETALINGSBETINGELSER
Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler, på meglers klientkonto, senest på siste virkedag før overtagelsen finner sted.

TILSTANDSRAPPORT
Utført av : Tore Rønning
Takstdato : 09.05.2022
Rapporten ligger som vedlegg i salgsoppgaven.

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr. 14 840 pr. år.
Dette inkluderer avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI
Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig:1 101 680,-
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: 3 966 047,-

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. inntektsåret 2020.

KONSESJON/ODEL
Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

OPPGJØR
Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted. Opptjente renter utover 1/2 R, tilfaller selger.

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):
Markedspakke (Kr.15 350)
Internettannonsering (Kr.4 700)
Oppgjør og tinglysning (Kr.5 950)
Provisjon (forutsatt salgssum: 4 350 000,-) (Kr.39 150)
Tilrettelegging (Kr.15 950)

BOLIGSELGERFORSIKRING
Selger har tegnet boligselgerforsikring i Sødeberg&Partners/ HDI GLOBAL SPECIALITY SE, som dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept, dersom det er mindre enn 12 måneder til overtagelse. Er det mer enn 12 mnd. til overtagelse, gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, gjelder forsikringen først fra overtagelsen. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog begrenset oppad til kr. 10 millioner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelse av eiendommen. Unntak fra forsikringsdekningen er inntatt som standard tekst i egenerklæringen. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen

reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar kostnadsrefusjon fra Help.

ANDRE OPPLYSNINGER
Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke i handelen, med mindre det klart fremgår av prospektet hvilke hvitevarer som medfølger.

BUDGIVNING
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

FINANSIERING
Z Eiendom as setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank1 Sørøst-Norge. Kontakt din megler om dette.

OVERTAGELSE
Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

LOV OM HVITVASKING
I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering(Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet.

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelig transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

OPPDRAGSANSVARLIG
Z Eiendom AS
Postboks 55
3106 Nøtterøy
Foretaksregistrert org.nr.: 988024082

RØSSELGATA 42B

Nabolaget Herstad - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjærnås Linje 02, N02, 100	4 min 0.4 km
Tønsberg stasjon Linje R11, R11x	8 min 4.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	28 min

SKOLER

Labakken skole (1-7 kl.)	14 min
Rudolf Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 265 elever, 10 klasser	16 min 1.3 km
Teie skole (1-7 kl.) 212 elever, 9 klasser	5 min 2.1 km
Borgheim skole (8-10 kl.) 530 elever, 18 klasser	4 min 2.3 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 375 elever, 13 klasser	5 min 2.1 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	5 min 2.3 km
Færder videregående skole 750 elever	5 min 2.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Vestskogen	14 min
Øreveien, Nøtterøy	16 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

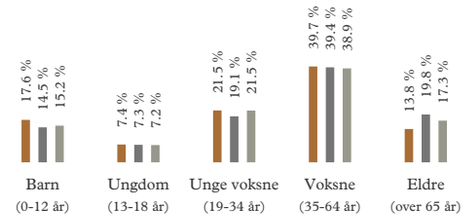
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Herstad	1 272	567
Tønsberg	53 129	25 350
Norge	5 328 198	2 398 736

BARNEHAGER

Herstadløkka barnehage (1-5 år) 46 barn, 3 avdelinger	12 min 1 km
Smidsrødveien FUS barnehage (0-6 år) 68 barn, 2 avdelinger	14 min 1.2 km
Steinerbarnehagen på Nøtterøy (3-7 ... 72 barn, 4 avdelinger	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vestskogen	14 min
Meny Teie Torg Post i butikk, PostNord	22 min 1.8 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

GATEPARKERING

Lett 84/100

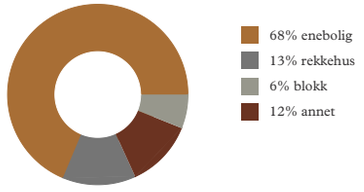
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 82/100

SPORT

Steinerskolen Aktivitetshall, ballspill	13 min 1 km
Nøtterøyhallen Aktivitetshall	22 min 1.8 km
Spenst Tønsberg	7 min
WellnessClub Tønsberg	7 min

BOLIGMASSE



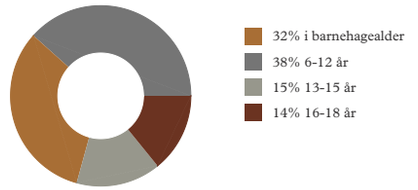
«Her er stille og rolig. Hyggelige folk, det er landlig og kort vei til butikker og turstier»

Sitat fra en lokalkjent

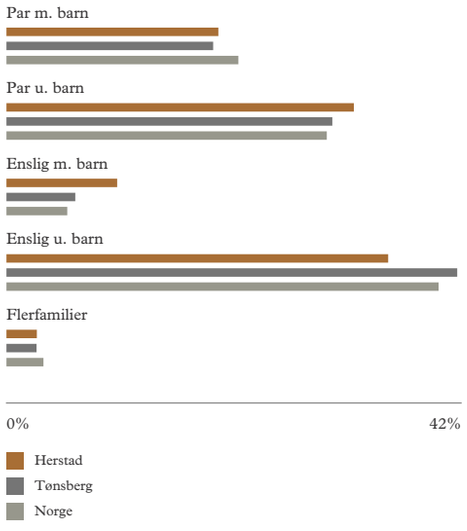
VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	22 min
Vitusapotek Vestskogen	13 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



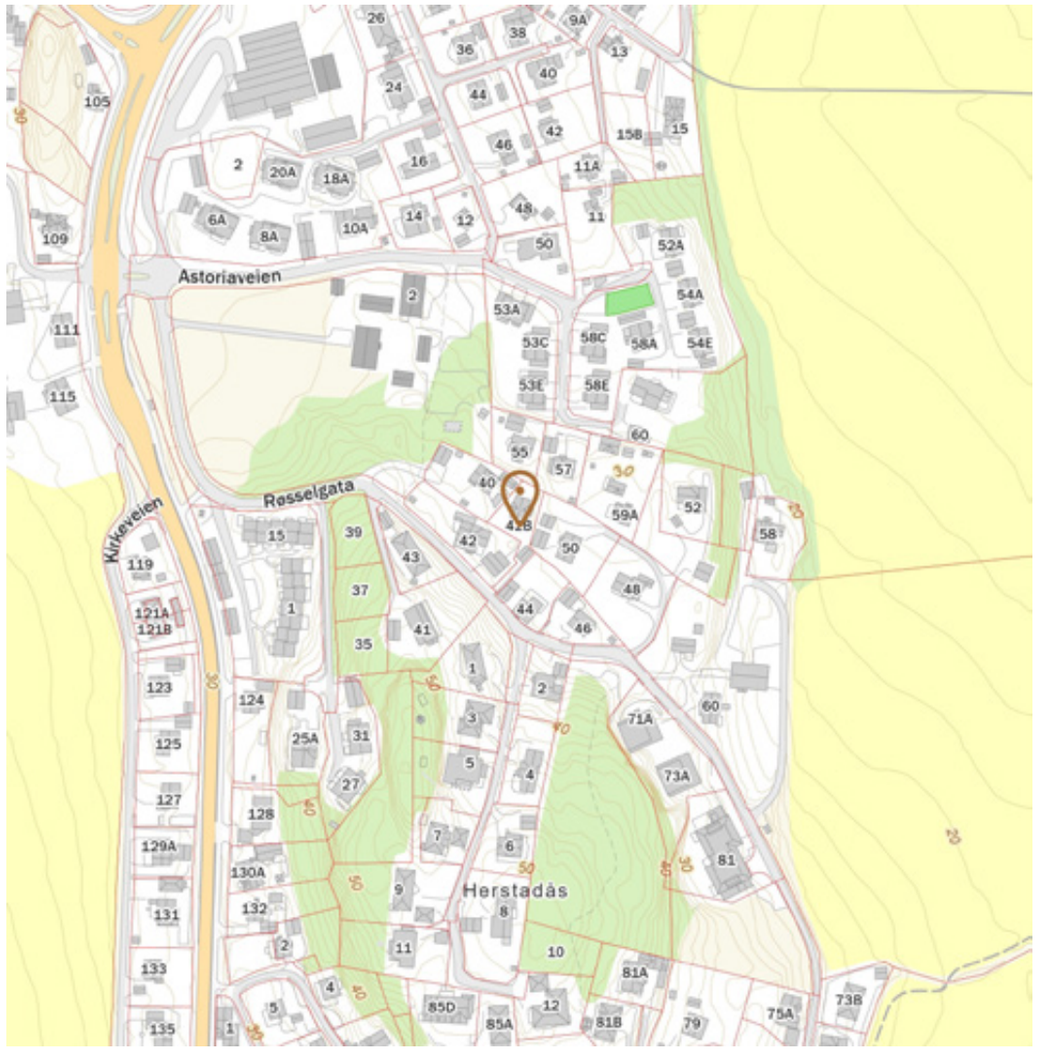
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	34%
Ikke gift	53%	53%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Til
salgs
33 31 31 70
42B

ONE DAY
I'M GONNA
MAKE THE
ONIONS CRY

ONE DAY
I'M GONNA
MAKE THE
ONIONS CRY

BOSCH

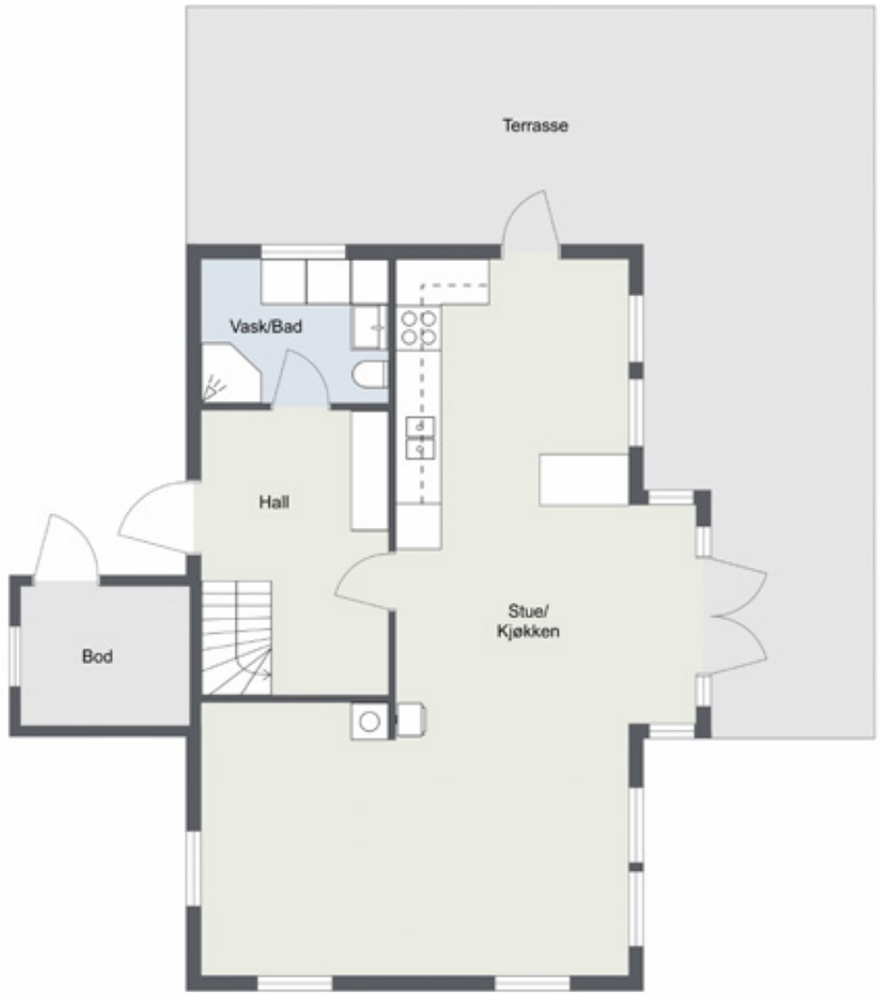
PLANTEGNING

1. Etasje

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf FRANK HESJEDAL | image bay | EIENDOM

1. Etasje



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf FRANK HESJEDAL | image bay | EIENDOM

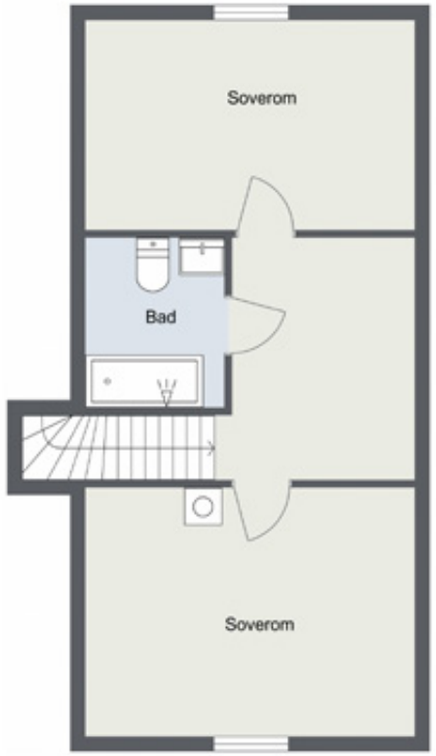
PLANTEGNING

2. Etasje

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf FRANK HESJEDAL | image bay | EIENDOM

2. Etasje



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf FRANK HESJEDAL | image bay | EIENDOM

Tilstandsrapport

Røsselgata 42 B , 3140 NØTTERØY

FÆRDER kommune

Gnr. 8, Bnr. 232

Areal (BRA): Enebolig 100 m²

Befaringsdato: 02.05.2022 **Rapportdato:** 09.05.2022 **Oppdragsnr:** 15278-1134 **Referansenummer:** OB1632

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS **Vår ref:** TR

Gyldig rapport
09.05.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

Boligtakst Vestfold AS

Tore Rønning

09.05.2022 | TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
906 97 664

Rapportansvarlig
Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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).

Røsselgata 42 B , 3140 NØTTERØY
Gnr 8 - Bnr 232
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 2

TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Enebolig oppført i tre på støpt betongplate i 2005. Boligen er oppført i halvannen etasje.

Frittliggende garasje oppført i tre. Garasjen er ikke vurdert.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 1. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende hall/trapperom. Ingen unormale forhold påvist vedrørende fukt. Rommet er fra 2005.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i bad i 2. etasje. Ingen unormale forhold påvist vedrørende fukt. Rommet er fra 2005.

Enebolig - Byggeår: 2005

Gå til side

UTVENDIG

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning.
Vinduer og dører i tre.
Veranda/terrasseplatting i tre.

Gå til side

INNVENDIG

Gulvoverflater med fliser, parkett og laminat.
Vegger dels med tapet, malt og flislagte overflater. Tak med panelt og platet/malt.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Elementpipe. Peisovn.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre.

Gå til side

VÅTROM

Bad/wc/vaskerom 1. etasje fr 2005:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant. dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin.
Ventilering via vifte i vegg samt luftespalte i dør.

Bad/wc 2. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Panelt tak.
Inneholdende toalett, servant og badekar.
Ventilering via ventil i tak (naturlig avtrekk) samt luftespalte i dør.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).
Innvendige avløpsrør av plast.
Ventilering via ventil i ytterveggene samt avtrekk via vifte fra bad/vaskerom i 1. etasje og kjøkken.
Oppvarming med varmekabler i 1. etasje samt i bad i 2. etasje. Ved.
Varmtvannsbereder på 200 l.
Hovedsikring 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. El-billader 32 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av fjell og stein.
Antatt drenerende masser i grunnen. Ingen drenering utover dette.
Grunnmur i betong/isolerte elementer.
Utvendige vann-/avløpsledninger i plast.
Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Gå til side

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	67	67	0
2. etasje	33	33	0
Sum	**100**	**100**	**0**

Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Sum			

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

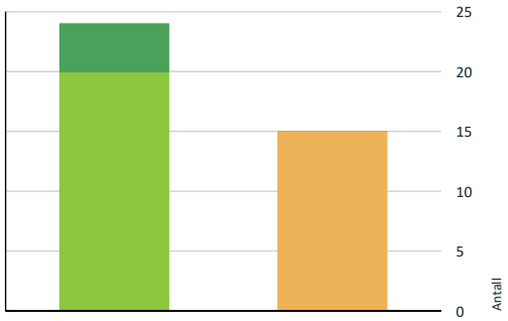
Garasje

Røsselgata 42 B , 3140 NØTTERØY
Gnr 8 - Bnr 232
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking
Gå til side
Det er avvik:

Enkelte knekte takstein ved kilrenner.

Utvendig > Nedløp og beslag
Gå til side
Det er avvik:

Lekkasje i takrenne.

Innvendig > Overflater - 2
Gå til side
Det er avvik:

Bom/løse gulvfliser i hall/trapperom.

Innvendig > Innvendige trapper
Gå til side
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc/vaskerom
Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dør er plassert i del av vegg som er definert som våtsone.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc/vaskerom
Gå til side
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc/vaskerom
Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/wc/vaskerom
Gå til side
Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc
Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc
Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjell fra topp slukrist til underkant dørterskel er ca 22 m.
Fall til sluk tilfredsstiller ikke krav til 1:50 i dusjens nedslagsfelt.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Våtrom > Ventilasjon > Bad/wc Gå til side
Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Røsselgata 42 B , 3140 NØTTERØY
Gnr 8 - Bnr 232
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2005

Kommentar
I flg. opplysninger fra eier

UTVENDIG

Taktekking — TG 2

Taket er tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Enkelte knekte takstein ved kilrenner.

Tiltak
• Tiltak:
Enkelte takstein må skiftes.

Nedløp og beslag — TG 2

Takrenner/beslag i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Lekkasje i takrenne.

Tiltak
• Tiltak:
Utbedring av del av takrenne må påregnes.

Veggkonstruksjon — TG 1

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning.

Takkonstruksjon/Loft — TG IU

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer — TG 1

Vinduer i tre.

Dører — TG 1

Ytterdører i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger — TG 1

Veranda/terrasseplatting i tre.

Alder: 2017 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

Overflater - 2 — TG 2

Gulvfliser i hall/trapperom

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Bom/løse gulvfliser i hall/trapperom.

Tiltak
• Tiltak:
Bygningsdelen fungerer med avviket. Dersom avviket ønskes lukket må utbedring foretas.

Overflater — TG 1

Gulvoverflater med fliser, parkett og laminat. Vegger dels med tapet, malt og flislagte overflater. Tak med panelt og platet/malt.

Etasjeskille/gulv mot grunn — TG 1

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn 10 mm i hele rommet i stue/kjøkken og hall/trapperom i 1. etasje. Tilsvarende gjelder også for begge soverom i 2. etasje.

Radon — TG 0

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Alder: 2012 **Kilde:** Andre opplysninger: Rapport etter radonmåling datert 11.05.2012.

Pipe og ildsted — TG 1

Elementpipe. Peisovn.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper — TG 2

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører — TG 1

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom 1. etasje fr 2005:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant.
dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin.
Ventilering via vifte i vegg samt luftespalte i dør.

Overflater vegger og himling — TG 2

Fliser på vegg. Malt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dør er plassert i del av vegg som er definert som våtsone.

Tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak er utført for å beskytte dør ved at det er installert dusjkabinett.

Overflater Gulv — TG 2

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulv har noe fall til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak
• Andre tiltak:
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilfredsstillende fall bør etableres ved framtidig renovering av rommet.

Sluk, membran og tettesjikt — TG 2

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

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

Sanitærutstyr og innredning — TG 2

Inneholdende veghengt toalett, innredning med servant, opplegg til vaskemaskin, dusjkabienett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ventilasjon — TG 1

Ventilering via vifte i vegg samt luftespalte i dør.

Fukt i tilliggende konstruksjoner — TG 0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc 2. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Panelt tak.
Inneholdende toalett, servant og badekar.
Ventilering via ventil i tak (naturlig avtrekk) samt luftespalte i dør.

Overflater vegger og himling — TG 2

Fliser på vegg. Panelt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak
• Andre tiltak:
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det forutsettes fortsatt kun tradisjonelt karbad. Ved dusjing må dør beskyttes mot fukt/vann.

Røsselgata 42 B , 3140 NØTTERØY
Gnr 8 - Bnr 232
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Overflater Gulv — TG 2

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er lokalt fall til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjell fra topp slukrist til underkant dørterskel er ca 22 m. Fall til sluk tilfredsstiller ikke krav til 1:50 i dusjens nedslagsfelt.

Tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt — TG 2

Plastsluk. Ukjent membran/utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

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

Sanitærutstyr og innredning — TG 1

Ventilasjon — TG 2

Ventilering via ventil i tak (naturlig avtrekk) samt luftespalte i dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Fukt i tilliggende konstruksjoner — TG 0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning — TG 1

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer.

Avtrekk — TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger — TG 2

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Avløpsrør — TG 1

Innvendige avløpsrør av plast.

Ventilasjon — TG 1

Ventilering via ventil i ytterveggene samt avtrekk via vifte fra bad/vaskerom i 1. etasje og kjøkken.

Andre VVS-installasjoner — TG 1

Oppvarming med varmekabler i 1. etasje samt i bad i 2. etasje. Ved.

Varmtvannstank — TG 2

Varmtvannsbereder på 200 l.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg — TG 2

Hovedsikring 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. El billader 32 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2005

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2005

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

Tilstandsrapport

Ja

4. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
5. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
   Ja
6. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
   Ja
7. 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
8. 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
9. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Ja Har forekommet ved enkelte anledninger i forbindelse med bruk av vaskemaskin, tørketrommel (ikke siste året etter at tørketrommel ble skiftet).
10. Forekommer det at sikringene løses ut?
    Ja Har forekommet ved enkelte anledninger i forbindelse med bruk av vaskemaskin, tørketrommel (ikke siste året etter at tørketrommel ble skiftet).
11. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
    Nei
12. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
    Nei
13. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
    Nei
14. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
    Nei
15. 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
16. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
17. 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

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
5. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei
6. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
7. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei
8. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Byggegrunn av fjell og stein.

Drenering

TG 1

Antatt drenerinde masser i grunnen. Ingen drenering utover dette.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur i betong/isolerte elementer.

Terrengforhold

TG 1

Røsselgata 42 B , 3140 NØTTERØY
Gnr 8 - Bnr 232
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Byggeår	Kommentar
Standard	
Vedlikehold	

Beskrivelse
Oppført i tre.

Motfall i garasjegulv.

Bygningen er for øvrig ikke vurdert.

Røsselgata 42 B , 3140 NØTTERØY
Gnr 8 - Bnr 232
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. etasje	67	67	0	Hall m/trapp , Stue/kjøkken , Bad/wc/vaskerom	
2. etasje	33	33	0	Trapperom/gang, Soverom , Soverom 2, Bad/wc	
Sum	100	100	0		

Kommentar

+ utvendig bod 5 m2.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?	☐ Ja	☑ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☑ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☑ Nei

Boligen faktiske planløsning og bruk av rom avviker noe fra innsendte plantegninger (inntegnet soverom i 1. etasje er omdisponert til stue).

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Sum					

Røsselgata 42 B , 3140 NØTTERØY
Gnr 8 - Bnr 232
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
02.5.2022	Martin Vedvik	Kunde	467 79 616
	Tore Rønning	Takstmann	906 97 664

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3811 FÆRDER	8	232		0	648 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Røsselgata 42 B

Hjemmelshaver

Vedvik Martin

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 245 698	2018	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	18.04.2004		Fremvist	0	Nei
Teknisk etat			Ingen	0	Nei
Egenerklæring	05.05.2022		Fremvist	0	Nei
Eier	02.05.2022		Ingen	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.01.2006		Innhentet	0	Nei
Samsvarserklæring	16.09.2021		Fremvist	0	Nei
Samsvarserklæring	10.11.2006		Fremvist	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Røsselgata 42 B , 3140 NØTTERØY
Gnr 8 - Bnr 232
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/OB1632

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Meglerfirma
Z Eiendom AS

Oppdragsnr.
2220207

Selger 1 navn
Martin Vedvik

Selger 2 navn
Emilie Kvitberg Vedvik

Gateadresse
Røsselgata 42B

Poststed
Nøtterøy

Postnr
3140

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: 2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?
Antall år: 16
Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.: 90786516

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
Beskrivelse: Sprekk i en fuge på bad i 1. etg.

Document reference: 2220207

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Arbeid utført ved oppføring av enebolig.
Arbeid utført av: Nilsen & Set AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ved oppføring av enebolig.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ved oppføring av enebolig.

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 i boligen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Sukkermaur i korte perioder om våren.

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: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Montering av elbillader ved garasje.
Arbeid utført av: El-Service AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Plassert ved garasje. Montert høsten 2021.

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, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2220207

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse ble gitt som gave ifm. bryllup og er bygget av familie. Arbeidet ble ledet av faglært.

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Det ligger søknad om grensejustering inne til behandling. Det vil bli ny adkomst til eiendommen.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Måling med sporfilm

21.1 Radonmåling

År: 2012

Verdi: Årsmiddelverdi 70 Bq/m3

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: 2220207

Tilleggskommentar

Spotter i stuedel dimmes ujevnt før de har stått på noen minutter. Bør nok vurderes skiftet. Mangler en liten list (15 cm) ved tidligere lettvegg i 1. etg. Mangler en liten list (23 cm) ved på baksiden av pipe i 1. etg.

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 (akjseboliger), 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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2220207

E-Signing validated

secured by nets

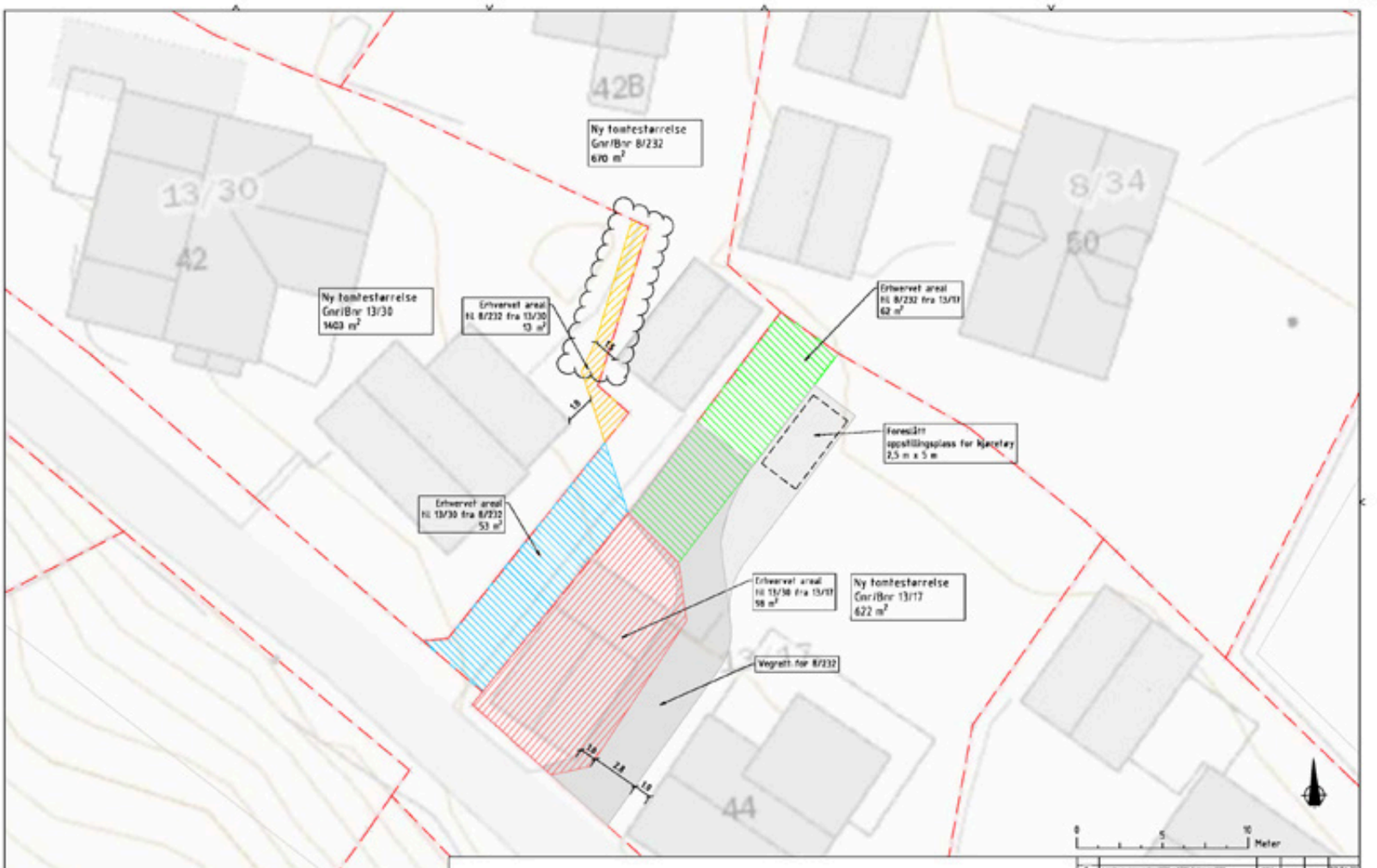
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Vedvik	7927517ace4986b10a564d382771f53bbec11ad7	05.05.2022 17:39:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emilie Kvitberg Vedvik	703ed5cb38cc9d31c766fa0a711283c6fa095e44	05.05.2022 17:37:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2220207

- 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

nets

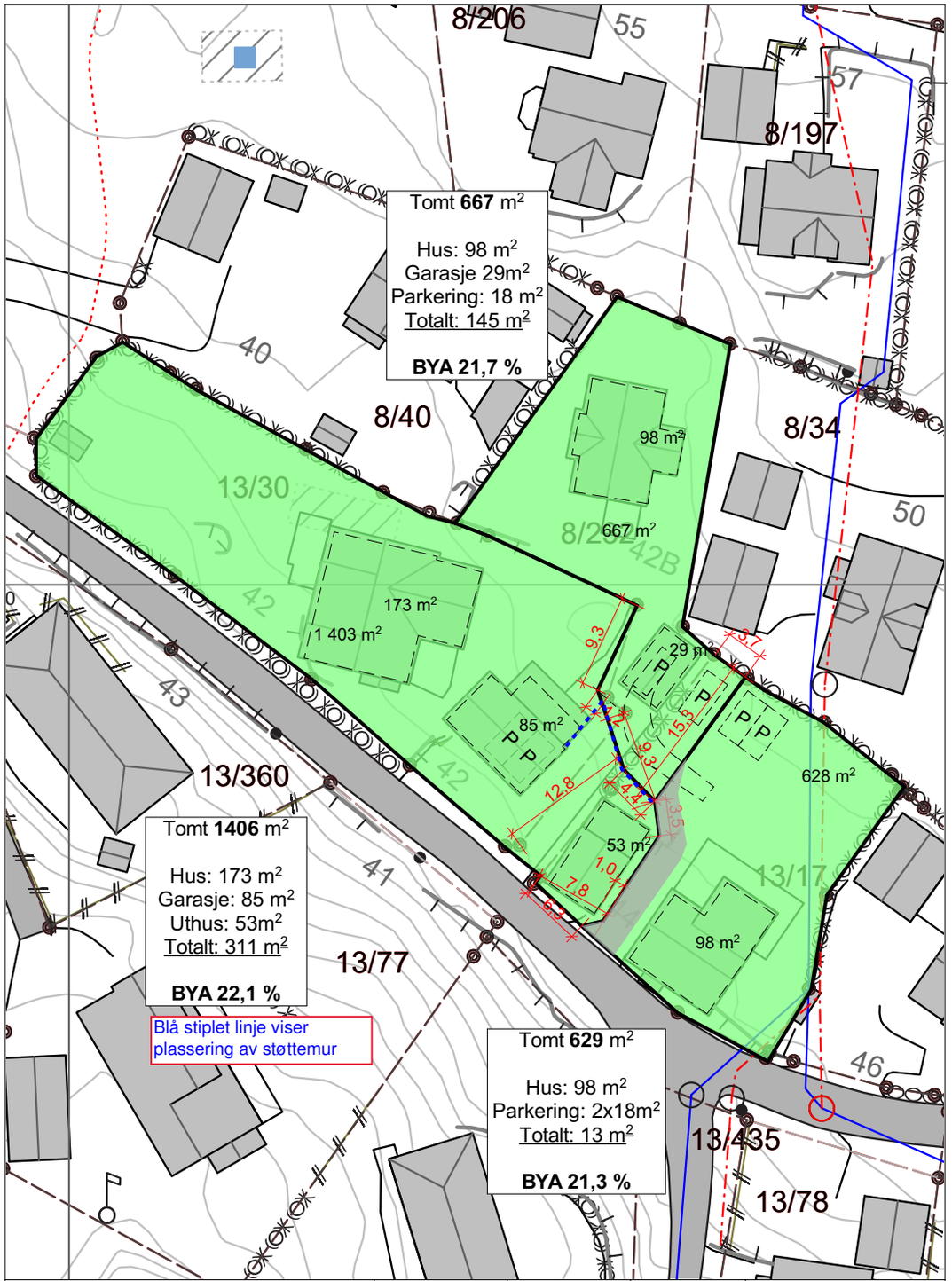


Erhvervstabell						
Gnr./bnr.	Eier	Opprinnelig tomtearealet m2	Erhvervet 8/232	Erhvervet 13/17	Erhvervet 13/30	Nytt tomtearealet m2
13/30	Kenneth Vedvik	1265	53	98		1403
8/232	Mattis Vedvik	648		62	13	667
13/17	H.&S. Vedvik Olsen	781				622

Hersted
Erhvervstegning Rasselgata 42 A-B og 44
Grensejustering

Søknad

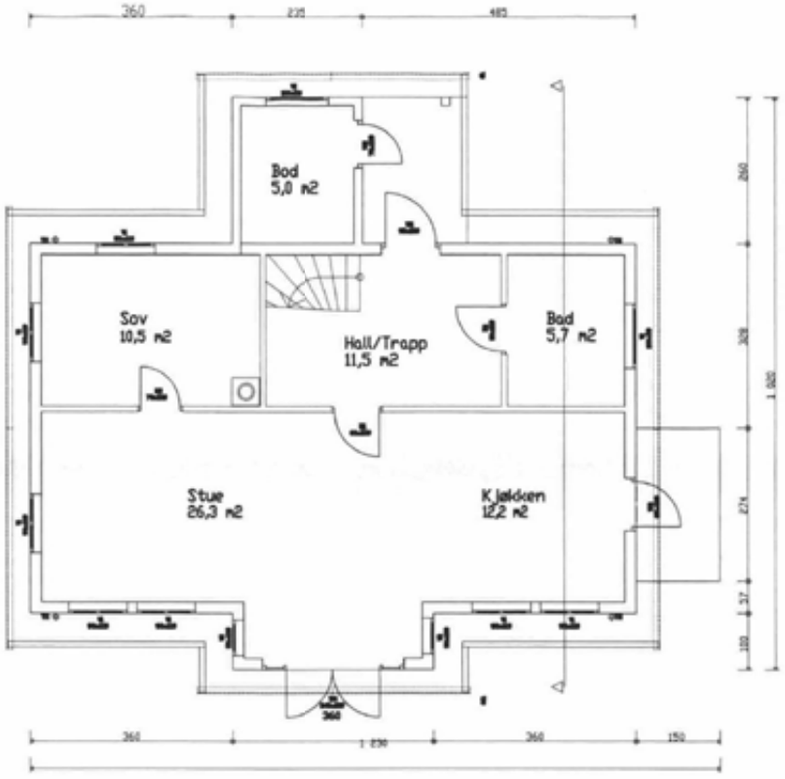
Tegning nr. W-01 Rev. A



Tegning: **Forslag til eiendomsendring**	Fase. **Grensejustering**	Mål **1:500**	Gnr./Bnr. **13/30,8/232,13/17**
Kenneth Vedvik og Martin Vedvik **Røsselgata 42, 42B, 44, 3140 Nøtterøy**	Dato opprettet **06.06.2021**	Sign. **TH**	Kommune **Færder**

vivos grafisk • byggkonsult

0806100009NO1176112



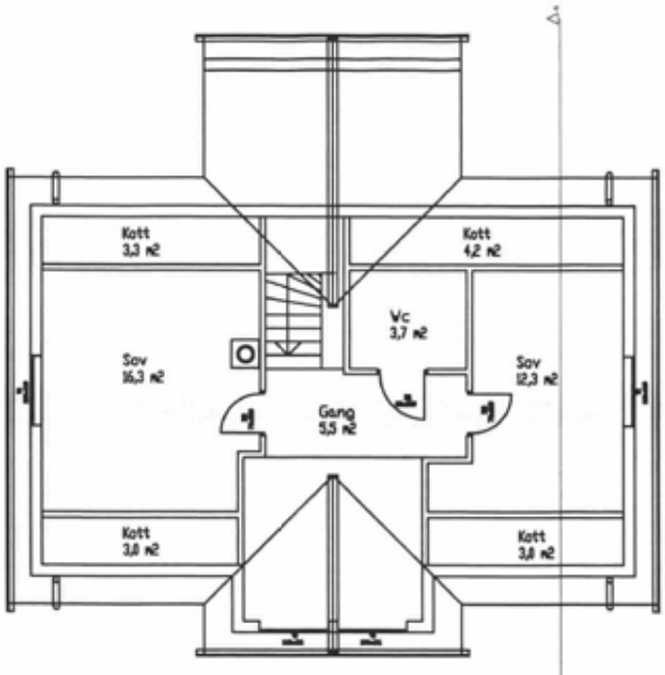
26 AUG 2004
D 381/04

BRA OVERSIKT	
BRA 1etg:	70m2
BRA 2etg:	32m2
BRA TOTALT:	102m2

PLAN 1. ETASJE

NYBYGG	Gnr/bnr:../..	Målt: 1:100
Solveig Vedvik Rasselgata - 3140 Borgheim		Dato: 18.04.04
		Revi:
Plan - Snitt		Tegni: B. vedvik
Mobr984 19 123 E-Mail:jorvedtyshoo.no		T.nr: E-1

0806100009NO1176113



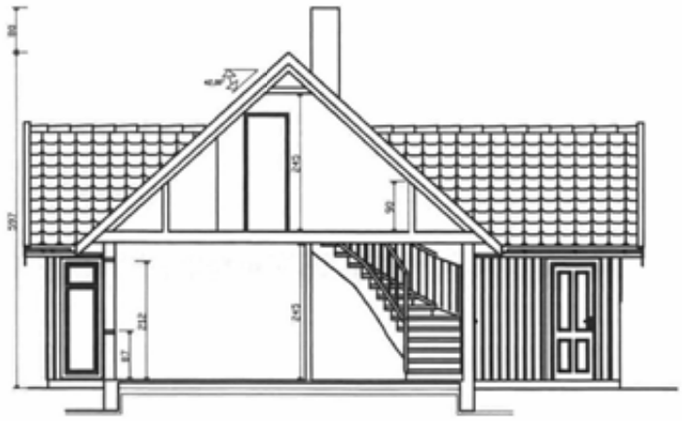
26 AUG 2004
D 381/04

BRA OVERSIKT	
BRA 1etg:	70m2
BRA 2etg:	32m2
BRA TOTALT:	102m2

PLAN 2. ETASJE

NYBYGG	Gnr/bnr:../..	Målt: 1:100
Solveig Vedvik Rasselgata - 3140 Borgheim		Dato: 18.04.04
		Revi:
Plan - Snitt		Tegni: B. vedvik
Mobr984 19 123 E-Mail:jorvedtyshoo.no		T.nr: E-2

0806100009NOT176114



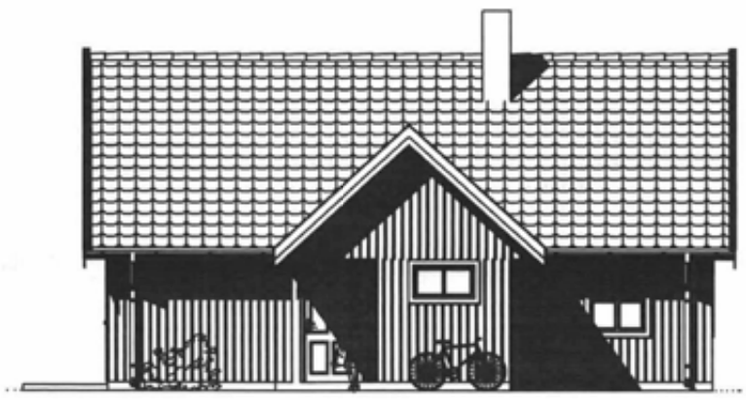
TYPISK SNITT

26 AUG 2004
D381/04

BRA OVERSIKT	
BRA 1etg:	70m2
BRA 2etg:	32m2
BRA TOTALT:	102m2

NYBYGG	Gnr/bnr.../...	Målt 1:100
Solveig Vedvik Rasselgata - 3140 Borgheim		Dato 18.04.04
Plan - Snitt		Revi
Mob:984 19 123 E-Mail:jorvedt@yahoo.no		Tegni B. vedvik
		T.nr: E-2

0806100009NOT176115



FASADE MOT ØST

26 AUG 2004
D381/04

NYBYGG	Gnr/bnr.../...	Målt 1:100
Solveig Vedvik Rasselgata - 3140 Borgheim		Dato 18.04.04
Plan - Snitt		Revi
Mob:984 19 123 E-Mail:jorvedt@yahoo.no		Tegni B. vedvik
		T.nr: E-4

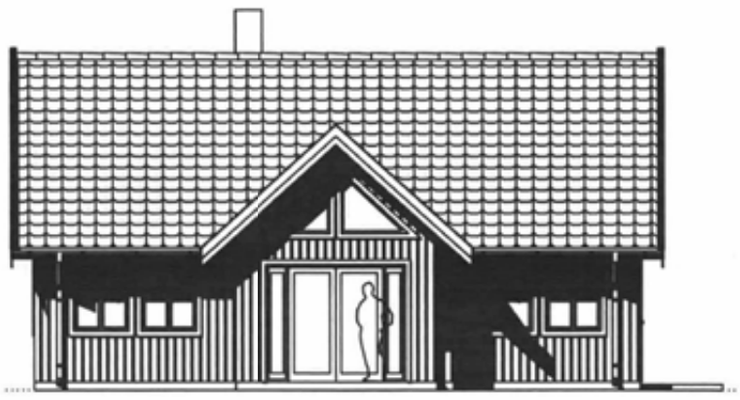
0806100009NOT176116

FASADE MOT NORD

Nottenøy kommune
Saks-nr
/
26 AUG 2004
Primær arkiv
Sekundær arkiv
Saksbeh.
D381/04

NYBYGG	Gnr/bnr:.../...	Mål:	1:100
Solveig Vedvik Rosselgata - 3140 Borghein		Dato:	18.04.04
		Rev:	
Plan - Snitt		Tegn:	B. vedvik
Mob:984 19 123 E-Mail:b.jorved@yahoo.no		T.nr:	E-5

0806100009NOT176117



FASADE MOT VEST

Nottenøy kommune
Saks-nr
/
26 AUG 2004
Primær arkiv
Sekundær arkiv
Saksbeh.
D381/04

NYBYGG	Gnr/bnr:.../...	Mål:	1:100
Solveig Vedvik Rosselgata - 3140 Borghein		Dato:	18.04.04
		Rev:	
Plan - Snitt		Tegn:	B. vedvik
Mob:984 19 123 E-Mail:b.jorved@yahoo.no		T.nr:	E-6

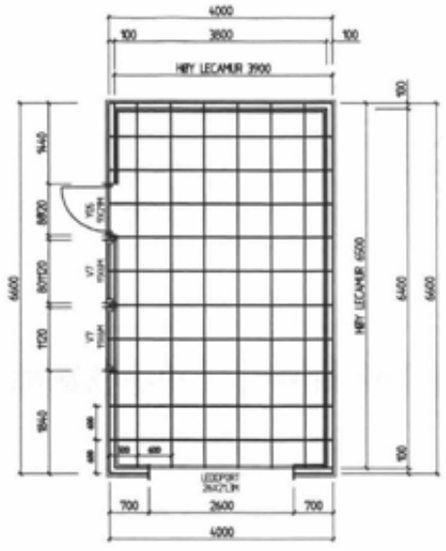
0806100009NOT176118

FASADE MOT SYD

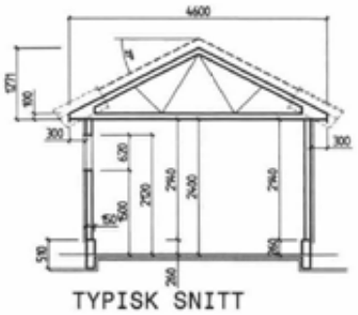
NYBYGG	Gnr/bnr:../..	Mål:	1:100
Solveig Vedvik Rasselgata - 3140 Borghein		Dato:	18.04.04
Plan - Snitt		Rev:	
		Tegn:	B. vedvik
Mob:984 19 123 E-Mail:bjorved@yahoo.no		T.nr:	E-7

Nasjonalt kvartalsnytt
Saksnr: /
Primær arkiv
Sekundær arkiv
Saksbeh.
26 AUG 2004
D381/04

0806100009NOT176119



PLAN



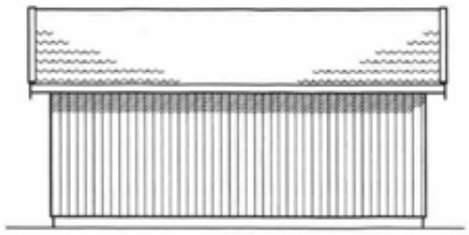
TYPISK SNITT

Nasjonalt kvartalsnytt
Saksnr: /
Primær arkiv
Sekundær arkiv
Saksbeh.
26 AUG 2004
D381/04

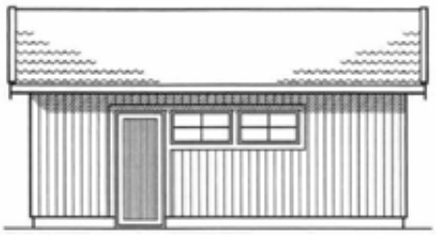
Tegningen omfatter: Garasje Tegningsobjekt: FASADER	Tiltakshaver: Solveig Kristi Vedvik Adresse: Rasselgt. 42 Byggeplass: ...	Målestokk: 1:100 Dato: 18.04.04 Kontr. av: Sign:	REVISJONSFELT: Rev. Dato Rev.av. Endring	Tegning levert av: VÅRDAL BYGGDESIGN A/S	Postboks 80, 3164 REVETAL Tlf: 33 06 49 23 Fax: 33 06 49 24 Tegn.nr: E-7

0806100009NOT176120

FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

FASADE MOT NORD

26 AUG 2004
D351/04

Tegningen omfatter: Garasje Tegningsobjekt: FASADER	Tiltakshaver: Solveig Kristi Vedvik Adresse: Rasselgt. 42 Byggeplass: ----	Målestokk: 1:100 Dato: 18.04.04 Kontr. av: Sign:	REVISJONSFELT Rev. | Dato | Rev.av. | Endring	Tegning levert av: VÅRDAL BYGGDESIGN A/S	Postboks 80, 3164 REVETAL Tlf: 33 06 49 23 Fax: 33 06 49 24 Tegnr: E-8

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM: OPPDRAG:

Røsselgata 42B, 3140 Nøtterøy Oppdrag

KJØPESUM
Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til foretningsfører.)

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:
Dato: _____ Klokkeslett: _____

ØNSKET OVERTAGELSE:
Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:
Låneinstitusjon, kontaktperson med tlf. nr. / evt. egenkapital:

_____

_____

EVENTUELLE FORBEHOLD:

_____

_____

☐ Ja, takk jeg ønsker en gratis markedsvurdering av egen bolig.

☐ Jeg er forbruker

☐ Jeg er ikke forbruker og bekrefter at jeg er kjent med at selger da selger eiendommen «as is» og at jeg da kun kan reklamere på feil/mangler i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forholdene ellers.

Navn _____ F. nr. _____
Navn _____ F. nr. _____
Adresse _____ Post nr. _____
E-post _____ Tlf. _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og gjort seg kjent med salgsoppgaven med tilhørende vedlegg og besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede bekrefter videre at han er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Z Eiendom AS anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen. Alternativt kan bud skjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr e-post til megler eller meglerkontoret. NB Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

NB. Det gjøres oppmerksom på at det kun er selgerens pantobligasjoner/lån som er påheftet eiendommen som vil bli innfridd og slettet. Eiendommens øvrige rettigheter/forpliktelser vil bli stående på eiendommen og vil få prioritert foran kjøpers eventuelle nye lån. Det er kjøpers ansvar å sørge for at ens egen finansinstitusjon blir gjort kjent med disse forhold og innvilger finansiering i tråd med dette.

_____

_____

_____

_____

_____

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

_____ _____ _____

Sted, dato

Bilde av id	Bilde av id

z-eiendom.no
Torvet 5
3120 Nøtterøy
Tlf: 33 31 31 70
Fax: 33 31 31 71

z-eiendom.no
Gauterødveien 6
3154 Tolvsrød
Tlf: 33 31 31 70
Fax: 33 31 31 71

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis, med en frist, som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6.Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

63

Tor Fredrik W. Lindman

Partner - Eiendomsmegler MNEF

Telefon 91 63 96 28
Epost torfredrik@z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

post@z-eiendom.no
www.z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

post@z-eiendom.no
www.z-eiendom.no

Org.nr: 988 024 082