EIENDOM

Kirkeveien 2 - I hjertet av Åsgårdstrand

Kirkeveien 2, 3179 Åsgårdstrand | Prisantydning: kr 9 950 000,- + omk. | Primærrom: 213 kvm | BRA/BTA: 227 kvm / kvm | Eiendomstype: Enebolig

“For meg er alle boligsalg like viktige – jeg gjør ikke forskjell på folk”

Tor Fredrik Westrum Lindman
Eiendomsmegler - MNEF / partner
Epost: torfredrik@z-eiendom.no
Tlf: 916 39 628 I Sentralbord: 333 13 170

Har jobbet som megler siden 2006 og er godt kjent i hele Vestfoldregionen.

Jeg legger stor vekt den gode menneskekontakten, hyppig oppfølging både mot interessenter og selger, samt god kunnskap om objektet som skal selges.

KORT OM EIENDOMMEN

Fantastisk eiendom med unik beliggenhet i gamle Åsgårdstrand! Sjøutsikt, gode solforhold og hybel. Sjelden mulighet!

Oppdragsnummer	2220276 Gnr.: 119, Bnr.: 103 i Horten kommune.
Adresse	Kirkeveien 2, 3179 Åsgårdstrand
Prisantydning	9 950 000,-
Omkostninger	262 092,-
Totalpris inkl. omk.	10 212 092,-
P-rom/BRA/BTA	213 kvm/227 kvm/ kvm
Antall soverom	4
Tomteareal	882
Eierform tomt	Eiet tomt
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1900
Eierform	Selveier

OPPDRAGSNUMMER
2220276

TYPE BOLIG
Enebolig

EIER
Inger Marie Wiik

VELKOMMEN TIL KIRKEVEIEN 2 I GAMLE ÅSGÅRDSTRAND
Vi presenterer her en nydelig eiendom med en fantastisk beliggenhet i hjertet av gamle Åsgårdstrand. Her kan man leve tilbaketrukket i rolige og usjenerte omgivelser, samtidig som man han umiddelbar tilgang til torget, badeparken, båthavnen, samt alle de andre koselige fasilitetene denne vakre lille byen har å by på.

Selve eiendommen er en perle i seg selv. Her oser det av sjarme og idyll både utvendig og innvendig. Slike eiendommer, og spesielt med denne beliggenheten, finnes det ikke mange av.
Her finner man en parkmessig opparbeidet tomt, selvfølgelig med flaggstang, samt flotte, solrike og usjenerte uteplasser. Det er store gressarealer, gamle frukttrær, flotte hekker og pen vegetasjon for øvrig.
I tillegg er det meget gode parkeringsforhold, med asfaltert parkeringsplass nederst på tomten samt i den flotte garasjen bygget i 2015.

Boligen har et stilrent og funkispreget utseende fasademessig og gir umiddelbart et godt inntrykk. Den er bygget på i flere omganger siden byggeår, og fremstår i dag som stort, praktisk og meget sjarmerende.
Her er det plass i massevis for både store og små fordelt over 2 hovedplan. Det er også en kjeller med lagringsplass, samt en liten hybeldel med egen utvendig adkomst i tillegg til dør inn til hovedenheten. Hybelen er ikke godkjent/ registrert i kommunen.

Det er 3/4 soverom i boligens hoveddel samt ett soverom i hybelen. I tillegg er det 2 stuer i 1. etasje samt stue med utsiktsbalkong i 2. etasje. Oppholdsrommene er store og luftige med godt lysinnslipp fra vinduene.
Det er bad med toalett i hver etasje samt et meget praktisk vaskerom med utgang til overbygget veranda og hage.

Boligen er jevnlig oppgradert opp igjennom årene. i 2009/ 2010 fikk boligen et stort løft hvor de fleste rom ble oppusset/oppgradert. Det er hele tiden blitt lagt vekt på å beholde husets stil og sjarm, noe som gjenspeiles i material- og fargevalg.

Velkommen til visning

ADRESSE
Kirkeveien 2
3179 Åsgårdstrand

BOLIGENS INNHOLD OG GODE PLANLØSNING
Boligen har en meget god planløsning fordelt over 2 hovedplan. Det er lagt vekt på store og åpne oppholdsrom samt særdeles praktiske løsninger man vil sette pris på i hverdagen.
Her kan man bo med barn fra de er små og helt til de flytter ut da det er stuer og bad/wc på hvert plan. Det er rikelig med oppholdsarealer for både store og små.

Husets inndeling kan beskrives som følger:
1. etasje
*Overbygget inngangsparti
*Romslig entrè/gang med garderobeplass og varme i gulvet.
*Pent flislagt bad/wc m/dusjkabinett og vegghengt toalett
*Praktisk vaskerom med utslagsvask og romslig innredning samt utgang til veranda og hage.
*Stor stue med delvis åpen løsning til kjøkken
*Stue nr. 2 vegg-i-vegg med hovedstuen. Denne kan også fungere som soverom.
*Flott kjøkkendel med plass til langt spisebord.

2. etasje
*3 fine soverom med garderobeplass
*Pent flislagt bad med vegghengt toalett og dusjkabinett
*Stue med utgang til flott utsiktsbalkong. Stuen kan også benyttes som soverom.

Kjelleretasje og hybel
*Innvendig trapp til kjelleren via 1. etasje.
*Gang med trapp til separat utgang til hagen.
*2 lagringsboder
*Rom med varmtvannstanker til hybel og hoveddel

Hybelen:
*Flislagt bad med adkomst til boligens hoveddel samt til hybelkjøkken/stue
*Åpen stue-/kjøkkenløsning
*Soverom
*Entrè/gang
*Inngang til fra nord via eget inngangsparti.

EIENDOMMENS FANTASTISKE OG USJENERTE BELIGGENHET
Eiendommen ligger i et etablert, eldre og attraktivt boligstrøk midt i hjertet av den gamle og ærverdige delen av Åsgårdstrand. Boligen har flott sjøutsikt mot nord og øst fra balkongen i 2. etasje og fra 2 av soverommene.. Det er i tillegg flott utsyn over den gamle trehusbebyggelsen i nabolaget.
Videre er det svært kort gåavstand til sjarmerende Åsgårdstrand torv med bl.a. søndagsåpen Jokerbutikk, kafè og pub.

Det er kort avstand til nyere barneskole, barnehager og god bussforbindelse til både Horten og Tønsberg.

Åsgårdstrand er en trivelig småby ved Oslofjorden med i overkant av 3000 innbyggere. Her finnes hotell, lokal baker, kolonial, kafè og pub.
Med sin godt bevarte trehusbebyggelse og smale gater, kafeer, gallerier og rolige tempo er Åsgårdstrand en liten perle.
Eller for å si det med Edvard Munchs egne ord; "det vakreste av alle steder langs Oslofjorden".

Åsgårdstrand blir ikke bare kalt kunstnerbyen, men også badebyen. I kort gangavstand fra eiendommen finner man badeparken med utallige bademuligheter på de flotte strendene, men også på flere flotte moloer med badetrapper og stupebrett. Det er også store gressletter hvor man kan nyte sommerens late dager. Her er det store muligheter for kos og glede for folk i alle aldre. Her finner man også badehuset til Aasgaardstrand Kvindelige Badeselskab.

Rett ved siden av badeparken finner man den store båthavna som i de senere år har blitt vesentlig utbygget med plasser

for både små og store båter.
Åsgårdstrand seilforening ligger nord i båthavna, og det blir arrangert seilregattaer for store og små hele sommerhalvåret.

Flotte turstier er det mange av, og det er noe å velge i for turgåere i alle aldre. Her kan bl.a. nevnes den flotte kyststien som går fra Munchsgate, gjennom Borreskogen og videre til Borre og Horten.
I tillegg er det turområder i flere av de flotte skogene i nærområdet.

Åsgårdstrand har svært mye å by på. Her finner man et aktivt kunstnermiljø, og man kan besøke flere gallerier og kunstutsalg på en rusletur i de smale gatene.
I kunstnermiljøene er Åsgårdstrand kjent for sitt unike lys, og det er ikke uten grunn at Edvard Munch falt pladask for dette stedet og tilbrakte mang en sommer her i sitt lille sommerhus ved vannet. Munchs hus er i dag museum.
I Munchsparken arrangeres det sightseeing og konserter.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR
Enebolig - selveier, Opprinnelig oppført i 1900.
Senere tilbygget i flere omganger.

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE
Enebolig bygget i tre over mur med tak tekket med asfaltshingel.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Innredet hybel er ikke godkjent iht. kommunale dokumenter.

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken.

ANTALL ROM
Oppholdsrom: 4, Soverom: 4, Bad: 3

AREALER OG FORDELING PER ETASJE
Primærrom: 213 kvm, Bruksareal: 227 kvm
Garasjen har et innvendig areal på 33 kvm.

1.Etasje: P-rom 101 kvm. som inkluderer entrè, gang, bad, vaskerom, 2 stuer, kjøkken og gang med trapp.
2.Etasje: P-rom 70 kvm. som inkluderer gang med trapp, bad, 3 soverom og stue.
Kjeller: P-rom 14 kvm. som inkluderer trapperom og gang m/ trapp
Hybel i kjeller: P-rom 30 kvm. som inkluderer entrè, soverom, gang, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

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;
- 26 stk. tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 12 stk. tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.
- 9 stk. tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor.
- 1 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:
Tekkingen har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Utvendig > Nedløp og beslag
Det er avvik:
Takfotbeslag har avflassinger og rust

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er avvik:
Det er noe aldersslitasje.
Råte i en skjøt mot syd

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted
Pipevanger er ikke synlige.
Det er avvik:
Liten sprekk i pipe under feieluke i 2.etg

Innvendig > Innvendige trapper - 2
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Trapp mangler rekkverk

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom
Det er avvik:
Sprekk i flis ved dør

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
Det er avvik:
Sprekk i flis ved dør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er avvik:
Beredere er montert i rom uten sluk, og overtrykksventil er ikke tilkoblet avløp.
Beredere er tilkoblet strøm med stikkkontak

Elementer hvor TG-3 tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer med kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid (evt. funksjonssvikt eller sammenbrudd):
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

OPPVARMING
*Ny varmepumpe montert i stua i 1. etasje i februar 2022.
*Vedovn fra 2011 montert i overgang stue/kjøkken i 1. etasje

Følgende rom har varme i gulvet:
1. etasje - Entrè, gang, bad og vaskerom.
2. etasje - bad
Hybelen - bad, stue/kjøkken og entrè.

PARKERING
Det er flere parkeringsplasser i gårdsplassen samt plass til 2 biler i garasjen.
Garasjen ble bygget i 2015 og har leddport i stål med motorstyring.
Det er innstallert el-bil lader.

AREAL OG EIERFORM
Areal: 882 kvm. Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE
Tomten har en usedvanlig god beliggenhet i gamle Åsgårdstrand. Den er tilbaketrukket samtidig som det er umiddelbar nærhet til dagligvare og alle fasiliteter som f.eks badeparken, båthavnen, restauranter og bakeri.
Solforholdene er meget gode og det lett å flytte seg etter solen på en av de flotte uteplassene. Dersom man ønsker skygge på varme dager så er det en fin overbygget veranda mot syd som også har trapp ned til hagen og andre uteplasser.

Uteområdene er nærmest parkmessig opparbeidet med flott vegetasjon, romslige gressarealer, gamle frukttrær og pene hekker. Det er flotte, usjenerte og solrike uteplasser både i bakhagen mot syd samt på takterrassen med adkomst fra stua i 2. etasje.
Hybelen har en egen uteplass mot belagt med skiferheller.

Innkjørselen og veien opp til eiendommen er asfaltert. Området forran garasjen og inngangspartiet har flott belegningsstein innrammet med kantstein.

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

Naboen i syd, Kirkeveien 4, har gangrett over eiendommen fra det syd-vestre hjørnet av tomten, gjennom en port, og ned til hovedveien. Dette har aldri vært til sjenanse for nåværende eier.
Retten baserer seg på en gammel festeavtale fra 1939 som ble slettet da festetomten ble innløst i 2015. Rettighetene til naboen i Kirkeveien 4 ble imidlertid videreført og lyder som følger:
"Det bemerkes at der over det festede jordstykket gaar en vei og skal mulige festere av tomter søndenfor det handlede jordstykket være berettiget til utkjørsel over dette langs en over samme gaaende bekk".
Retten har utelukkende vært praktisert som en gangrett.
Kontakt megler for oversending av gammel festekontrakt.

REGULERINGSFORHOLD
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende.
Eiendommen ligger i regulert område med planid 3801 00398 og plannavn Åsgårdstrand (11.12.2018)
Reguleringsformål:
-Brann-/eksplosjonsfare
-Krav vedrørende infrastruktur
-Bevaring kulturmiljø
-Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Bolig/Forretning/Næringsbebyggelse)

FERDIGATTEST
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig innflytningstillatelse på bygningen i kommunens arkiv.
Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 20-1 "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998

PRISANTYDNING
9 950 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD
9 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
248 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 950 000,-))
---
262 092,- (Omkostninger totalt)
---
10 212 092,- (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 : Jens Martin Onsrud
Takstdato : 17.06.2022
Rapporten ligger som vedlegg i salgsoppgaven.

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr. 13 808 pr. år.
Dette inkluderer avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing.
Beløpet er fordelt på 4 terminer pr. år.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI
Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig:1 150 723,-
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: 4 142 601,-

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

ADGANG TIL UTLEIE
Det er en innredet hybel i kjelleretasjen med egen inngang utenfra, samt at det er intern adkomst mellom boenhetene. Hybelen er ikke registrert i kommunens arkiv, og det er ikke søkt om bruksendring bra boder til beboelsesrom slik hybelen fremstår i dag.
For å kunne ivareta lovlighetsprinsippet til godkjente rom for varig opphold må det søkes bruksendring hos kommunen.

Hybelen er utleid for kr. 6.200,- pr. mnd. Leieavtale med nåværende leietaker utløper 30.06.2023 dersom ikke ny eier har saklig grunn til å si opp leieforholdet innen den tid.

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):
Provisjon (forutsatt salgssum: 9 950 000,-) (Kr.59 700)
Tilrettelegging (Kr.15 950)
Digital markedspakke (Kr.16 900)
Oppgjør og tinglysning (Kr.5 950)

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. 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.

Noen av taklampene ønsker selger å ta med seg.
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.

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER
Naboen i syd, Kirkeveien 4, har gangrett over eiendommen fra det syd-vestre hjørnet av tomten, gjennom en port, og ned til hovedveien. Dette har aldri vært til sjenanse for nåværende eier.
Retten baserer seg på en gammel festeavtale fra 1939 som ble slettet da festetomten ble innløst i 2015. Rettighetene til naboen i Kirkeveien 4 ble imidlertid videreført og lyder som følger:
"Det bemerkes at der over det festede jordstykket gaar en vei og skal mulige festere av tomter søndenfor det handlede jordstykket være berettiget til utkjørsel over dette langs en over samme gaaende bekk".

Retten har utelukkende vært praktisert som en gangrett. Kontakt megler for oversending av gammel festekontrakt.

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

KIRKEVEIEN 2

Nabolaget Åsgardstrand - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsgårdstrand havn Linje 01	3 min 0.2 km
Skoppum stasjon Linje R11, R11x	12 min 8 km
Sandefjord lufthavn Torp	29 min
Oslo Gardermoen	1 t 49 min

SKOLER

Åsgården skole (1-7 kl.) 258 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Borre ungdomsskole (8-10 kl.) 322 elever, 12 klasser	8 min 5.6 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 418 elever, 15 klasser	14 min 9.3 km
Wang Toppidrett Tønsberg	14 min
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	14 min 10.5 km

> «Norges sommerby nr.1»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

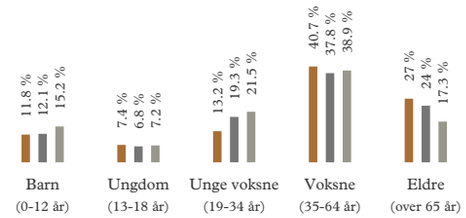
NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Åsgardstrand	1 327	603
Åsgårdstrand	3 581	1 638
Norge	5 328 198	2 398 736

BARNEHAGER

Åsgårdstrand barnehage (1-5 år) 81 barn, 5 avdelinger	12 min 1 km
Kinaputten familiebarnehage (0-3 år) 8 barn, 1 avdeling	19 min 1.4 km
Stifinneren barnehage 2 avdelinger	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Joker Åsgårdstrand Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Meny Åsgårdstrand	7 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

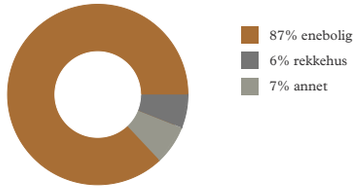
GATEPARKERING

Lett 89/100

SPORT

Åsgårdstrand idrettsplass Ballspill, fotball	8 min 0.7 km
Åsgården skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 1 km
Sporty24 Horten	11 min
Trimhuset Horten	12 min

BOLIGMASSE

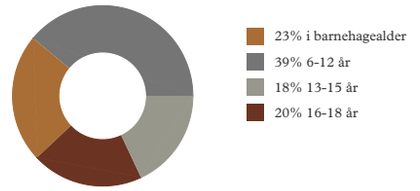


> «Det er koselig og nærme sjøen, og alle er veldig hyggelige»
>
> Sitat fra en lokalkjent

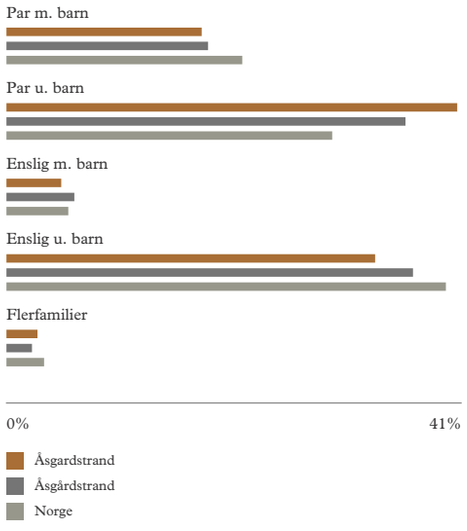
VARER/TJENESTER

Paletten	9 min
Apotek 1 Åsgårdstrand	9 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	43%	34%
Ikke gift	39%	53%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	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

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

Boligens 1 etasje

EIENDOM

NES30
MUREN
UFO
Trygg og Enkel Boligkjøpsrådgiver

Boligens 2 etasje

EIENDOM

smarter

Kjeller

EIENDOM

WHATEVER
YOU ARE
BE A
GOOD
ONE

Tilstandsrapport

Kirkeveien 2 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
HORTEN kommune
Gnr. 119, Bnr. 103

Areal (BRA): Enebolig 227 m², Garasje 33 m²

Befaringsdato: 10.06.2022 **Rapportdato:** 17.06.2022 **Oppdragsnr:** 21041-1247 **Referansenummer:** VQ1709

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS

Gyldig rapport
17.06.2022

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.

ONSRUD
TAKSERING AS

Jens Martin Onsrud
Uavhengig Takstmann
17.06.2022 | STOKKE

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
482 39 828

Rapportansvarlig
Jens Martin Onsrud
Uavhengig Takstmann
jens@onsrud-taksering.no
482 39 828

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).

Kirkeveien 2 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 119 - Bnr 103
3801 HORTEN

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

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 over to etasjer og kjeller som er oppført i tre over mur ca 1900, senere ombygget og tilbygget.
Boligen har valmtak tekket med asfaltshingel, tilbygg har pulltak.
Utvendig kledd med liggende trekledning. Vinduer av tre med tolags glass.
Deler av kjeller er innredet med hybel, denne er ikke godkjent hos kommunen.
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og terrasser.
Asfaltert og steinlagt gårdsplass.
Boligen ble vesentlig oppgradert ca 2009-2010 med nye våtrom , kjøkkeninnredning og overflater.
Dobbel garasje ble oppført på gårdsplass i 2015.
Som det fremkommer i rapporten så er det enkelte avvik fra normal tilstand, dette sees i sammenheng med bygningsdelenes alder, bruk og forventet levetid.
Foruten enkelte avvik og aldersrelaterte forhold gir boligen et godt inntrykk, og fremstår som normalt godt vedlikeholdt.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Enebolig

Gå til side

UTVENDIG

Asfaltshingel som taktekking.
Nedløp og beslag i plastbelagt stål. r ikke tilstrekkelig.
Vinduer av tre med tolags glass
Malte ytterdører
Terrasser på tilsammen ca 43 m2 med tilgang fra vaskerom.
Dekke av tre.
Balkong på va 14m2 med tilgang fra stue i 2. etg er oppført i tre.
Dekke og rekkverk av tre.

Gå til side

INNVENDIG

Overflater består av flis, heltregulv, på gulv
Malt panel og malte slette flater på vegger.
Malte slette flater i innvendige tak
Støpt gulv i kjeller. Forøvrig trebjelkelag.

Gå til side

VÅTROM

Bad/ vaskerom i hybel har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servant, speil, dusjvegg, opplegg for vaskemaskin og wc.

Bad i 1.etg. har fliser på gulv. Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servant, dusjkabinett og wc.

Bad i 2.etg har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og wc.

Vaskerom har fliser på gulv med varmekabler. Sokkelflis og malte slette plater på vegger.
Malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med stål skyllekum, skap og opplegg for vaskemaskin

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Gå til side

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.Etasje	70	70	0
1.Etasje	101	101	0
Kjeller	26	12	14
Hybel kjeller	30	30	0
Sum	**227**	**213**	**14**

Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	33	0	33
Sum	**33**	**0**	**33**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Kirkeveien 2 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 119 - Bnr 103
3801 HORTEN

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

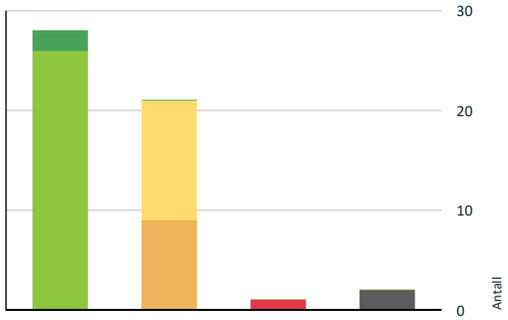
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

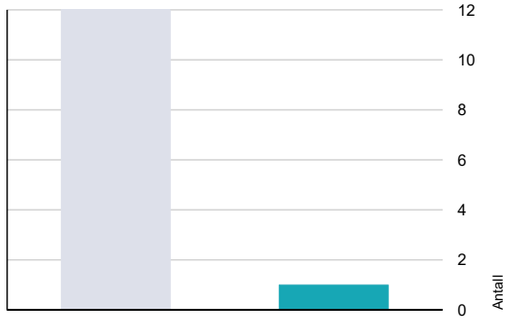
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall og beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk.
Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann.
Dette kan avvike fra faktiske forhold.
Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten.
Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonsperrer er således ikke vurdert
Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad/vaskerom Gå til side

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad Gå til side

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Det er avvik:

Tekkingen har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Kirkeveien 2 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 119 - Bnr 103
3801 HORTEN

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

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

Takfotbeslag har avflassinger og rust

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Det er avvik:

Det er noe aldersslitasje.
Råte i en skjøt mot syd

Innvendig > Radon Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Pipevanger er ikke synlige.
Det er avvik:

Liten sprekk i pipe under feieluke i 2.etg

Innvendig > Innvendige trapper - 2 Gå til side
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mangler rekkverk

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom Gå til side
Det er avvik:

Sprekk i flis ved dør

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side
Det er avvik:

Sprekk i flis ved dør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er avvik:

Beredere er montert i rom uten sluk, og overtrykksventil er ikke tilkoblet avløp.
Beredere er tilkoblet strøm med stikkkontak

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er avvik:

Stedvis noe misfarginger i konstruksjoner, men dette er tørt under befaring og antas å stamme fra eldre lekkasje/kondens.

Utvendig > Dører - 2 Gå til side
Det er avvik:

Alder/værslitasje.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom Gå til side
Det er avvik:

Det er noe fall til sluk, men fall er ikke iht krav

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom Gå til side
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side
Det er avvik:

Det er noe fall til sluk, men fall er ikke iht krav

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom Gå til side
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Kirkeveien 2 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 119 - Bnr 103
3801 HORTEN

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Normal

Vedlikehold
Normal

UTVENDIG

Taktekking TG 2

Asfaltshingel som taktekking.

Alder: 1991 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tekkingen har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. TG settes utifra påløpt alder.
Tidspunkt for takomlegging på hoveddel er nært forestående.

Nedløp og beslag TG 2

Nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takfotbeslag har avflassinger og rust

Tiltak
• Tiltak:

Skadede beslag bør skiftes.

Veggkonstruksjon TG 2

Trekonstruksjon kledd utvendig med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe aldersslitasje.
Råte i en skjøt mot syd

Tiltak
• Tiltak:

Stedvise utskiftninger og generelt vedlikehold bør påregnes.

Takkonstruksjon/Loft TG 2

Plassbygget sperretak i valmtaks form.
Bordet undertak.
Delvis gulvet lagringsloft.
Tilgang via trappeluke i gang.
Noe luftet ved takfot, men luftinger virker ikke tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe misfarginger i konstruksjoner, men dette er tørt under befaring og antas å stamme fra eldre lekkasje/kondens.

Tiltak
• Tiltak:

TG settes utifra alder og bemerkninger.
Det bør etableres større luftinger.

Vinduer TG 1

Vinduer av tre med tolags glass

Alder: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører TG 1

Malte ytterdører
Dør til hybel subber i terskel og bør justeres, forøvrig normal slitasje.

Dører - 2 TG 2

Dør til kjeller av tre av eldre årgang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder/værslitasje.

Tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold bør påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 1

Terrasser på tilsammen ca 43 m2 med tilgang fra vaskerom.
Dekke av tre.
Balkong på va 14m2 med tilgang fra stue i 2. etg er oppført i tre.
Dekke og rekkverk av tre.

INNVENDIG

Overflater

Overflater består av flis, heltregulv, på gulv
Malt panel og malte slette flater på vegger.
Malte slette flater i innvendige tak

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Støpt gulv i kjeller. Forøvrig trebjelkelag.

Ok hybel

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke oppført med radonsperre da det ikke var krav til dette på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Tegl pipestokk.
Peisovn er montert i stue.
Peisovn er fra 2011.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er avvik:

Liten sprekk i pipe under feieluke i 2.etg

Tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Tiltak:

Lokal utbedring.

Rom Under Terreng

TG 1

Rom under terreng har fritt eksponerte murvegger.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktindikator i hybel eller i kjeller forøvrig, men det bemerkes at dette er en risikokonstruksjon med økt fare for skjulte skader.

Innvendige trapper

TG 2

Trapp til 2.etg i tre. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige trapper - 2

TG 2

Trapp til kjeller i tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mangler rekkverk

Tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Rekkverk bør monteres.

Innvendige dører

TG 1

Malte innvendige dører.

Andre innvendige forhold

TG 0

Luft til luft varmepumpe er montert i stue

Alder: 2022 **Kilde:** Eier

Andre innvendige forhold - 2

Innredet hybel i boligen er ikke godkjent iht. kommunale dokumenter.
Takhøyden i hybel er ca 195-200cm.

VÅTROM

HYBEL KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/ vaskerom i hybel har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servant, speil, dusjvegg, opplegg for vaskemaskin og wc.

Alder: 2010 **Kilde:** Eier

Kirkeveien 2 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 119 - Bnr 103
3801 HORTEN

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Flislagte vegger og malte slette plater i himling.

Alder: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekk i flis ved dør

Tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv med varmekabler.

Alder: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe fall til sluk, men fall er ikke iht krav

Tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, da rommet fungere med dette avviket, men ved renovering påse at fallforhold utføres iht krav.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av plast i dusjsonen.
Ingen synlig mansjett under klemring.

Alder: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredet med servant, speil, dusjvegg, opplegg for vaskemaskin og wc.
Dusjdør er litt treg, forøvrig normal slitasje.

Alder: 2010 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk.

Alder: 2010 **Kilde:** Eier

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltakning er ikke utført i forbindelse med fuktsøk da våtsoner er mot yttervegg, men det ble ikke indikert forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktindikator.

Alder: 2022

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fliser på gulv. Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servant, dusjkabinett og wc.

Alder: 2010 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Flislagte vegger og malte slette plater i himling.

Alder: 2010 **Kilde:** Eier

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv.

Alder: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe fall til sluk, men fall er ikke iht krav

Tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, da rommet fungere med dette avviket, men ved renovering påse at fallforhold utføres iht krav.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av plast under dusjkabinett.
Det er ikke synlig om mansjett er ført under klemring da denne er innsmurt med fugemasse el.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning — TG 1

Innredet med servant, dusjkabinett og wc.

Alder: 2010 **Kilde:** Eier

Ventilasjon — TG 1

Mekanisk avtrekk.

Alder: 2010 **Kilde:** Eier

Fukt i tilliggende konstruksjoner — TG IU

Hulltakning er ikke utført i forbindelse med fuktsøk da våtsoner er mot innredninger / yttervegg, men det ble ikke indikert forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktindikator.

Alder: 2022

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har fliser på gulv med varnekabler.
Sokkelflis og malte slette plater på vegger.
Malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med stål skyllekum, skap og opplegg for vaskemaskin

Alder: 2010 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling — TG 1

Sokkelflis og malte slette plater på vegger.
Malte slette plater i himling.

Alder: 2010 **Kilde:** Eier

Overflater Gulv — TG 1

Fliser på gulv med varmekabler.

Alder: 2010 **Kilde:** Eier

Sluk, membran og tettesjikt — TG 2

Sluk av plast.
Mansjett er ikke synlig vad klemring da denne er innsmurt med fugemasse el.

Alder: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr og innredning — TG 1

Innredet med stål skyllekum, skap og opplegg for vaskemaskin

Alder: 2010 **Kilde:** Eier

Ventilasjon — TG 1

Mekanisk avtrekk.

Alder: 2010 **Kilde:** Eier

Fukt i tilliggende konstruksjoner — TG 1

Hulltakning er utført uten å påvise unormale forhold

Alder: 2022

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og wc.

Alder: 2010 **Kilde:** Eier

Kirkeveien 2 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 119 - Bnr 103
3801 HORTEN

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling — TG 2

Flislagte vegger og malte slette plater i himling.

Alder: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Sprekk i flis ved dør

Tiltak
• Tiltak:
Lokal utbedring.

Overflater Gulv — TG 1

Fliser på gulv med varmekabler.

Alder: 2010 **Kilde:** Eier

Sluk, membran og tettesjikt — TG 2

Sluk av plast ved dusjkabinett.
Membran er ført under klemring i sluk.

Alder: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr og innredning — TG 1

Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og wc.

Alder: 2010 **Kilde:** Eier

Ventilasjon — TG 1

Mekanisk avtrekk.

Alder: 2010 **Kilde:** Eier

Fukt i tilliggende konstruksjoner — TG 1

Hulltakning er utført uten å påvise unormale forhold

Alder: 2022

KJØKKEN

HYBEL KJELLER > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Stål benker.
Integrert induksjonstopp og stekeovn.

Avtrekk — TG 1

Ventilator med utlufting.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Heltre benkeplate med fliser over benk. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn ble installert i 2019

Alder: 2010 **Kilde:** Eier

Avtrekk — TG 1

Ventilator med utlufting.

Alder: 2010 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger — TG 2

Kobber og plast vannledninger av varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpsrør — TG 1

Plast avløpsrør.

Ventilasjon — TG 1

Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og alle våtrom

Tilstandsrapport

Varmtvannstank — TG 2

Ca 200 liter varmtvannsbereder fra 2016 til hybel
Ca 300 liter varmtvannsbereder fra 2021 til hoveddel.
Beredere er montert i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Beredere er montert i rom uten sluk, og overtrykksventil er ikke tilkoblet avløp.
Beredere er tilkoblet strøm med stikkkontak

Tiltak

• Tiltak:

Overtrykksventil bør tilkobles avløp.
Beredere bør ha fast tilkobling til strøm

Elektrisk anlegg — TG 1

El-anlegg av varierende alder
Sikringsskap er montert i entre.
Automatsikringer på alle kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2022 Montert stikkontakt i hybel
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Kirkeveien 2 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 119 - Bnr 103
3801 HORTEN

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold — TG 0

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Drenering — TG 2

Stedvise synlige dreneringer på murer.
Opprinnelig del er uten synlige dreneringer.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter — TG 2

Grunnmurer av mur/betong

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Byggeår
2015

Kommentar
Kilde: eier

Standard

Normal

Vedlikehold

Normal

Beskrivelse
Dobbel garasje som ble oppført i lettklinkerblokker og tre over støpt plate i 2015.
Bygget har saltak tekket med asfaltshingel.
Vegger har pussede overflater og liggende trekledning.
To leddporter med automatisk portåpner, slett malt sidedør.
Det er en sprekk i mur mot øst, forøvrig fremstår bygningen med normal slitasje.

Kirkeveien 2 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 119 - Bnr 103
3801 HORTEN

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

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)**
2.Etasje	70	70	0	Gang med trapp, Bad , 3 Soverom , Stue	
1.Etasje	101	101	0	Entré , Gang , Bad , Vaskerom , Stue/kjøkken , Stue , Gang med trapp	
Kjeller	26	12	14	Trapperom , Gang med trapp	3 Boder
Hybel kjeller	30	30	0	Entré , 1 Soverom , Gang , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom	
Sum	227	213	14		

Kommentar

Arealer i plassbygde kott er medtatt i boligens BRA
Takhøyde i hybel er ca 195-200 cm

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
Div-el.		
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☑ Nei

Innredet hybel i boligen er ikke godkjent iht. kommunale dokumenter.
Takhøyden i hybel er ca 195-200cm.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	33	0	33		Garasje
Sum	33	0	33		

Kirkeveien 2 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 119 - Bnr 103
3801 HORTEN

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
10.6.2022	Jens Martin Onsrud	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3801 HORTEN	119	103		0	882.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kirkeveien 2

Hjemmelshaver
Wiik Inger Marie, Rafoss Olav

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.06.2022		Innhentet	5	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.

Kirkeveien 2 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 119 - Bnr 103
3801 HORTEN

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

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/VQ1709

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Z Eiendom AS

Oppdragsnr.
2220276

Selger 1 navn
Inger Marie Wiik

Selger 2 navn
Olav Rafoss

Gateadresse
Kirkeveien 2

Poststed
Åsgårdstrand

Postnr
3179

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: 2009

Hvor lenge har du bodd i boligen?
Antall år: 13
Antall måneder: 0

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.: 50752690

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

Document reference: 2220276

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: ny vifte hybel og andre etasje
Arbeid utført av: Nilsen Elektro AS, nye vifter hybel og baderom

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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
Beskrivelse: Ja, fått anmerkning om at lufting til loft i eneboligen bør forbedres. Vi har imidlertid oppbevart vinterklær mv. der uten fuktproblemer.

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
Beskrivelse: Ja, var anmerkning om at "dårlig gjenmurt hull i skorstein etter tidligere røykrør må tettes på godkjent måte" ved tilsyn fra ViB 01.09.2010. Ble utbedret av Varmeøkonomi AS 20.09.11 ifm kjøp og installering av ny vedovn.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det er et gammelt hus, sprekker og skjevheter vil forekomme uten at det er noe som har vært åpenbart eller sjenerende for vår del

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Varmepumpe installert februar 2022 av GCMM Horten.
Arbeid utført av: GCMM

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: Installert av Nilsen Elektro, første halvår 2021 (usikker på akkurat når, da min mann ordnet med dette)

Document reference: 2220276

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel, egen utgang. Også tilgang til vår kjeller. Lite rom mellom kjeller og bad hybel hvor ny varmtvannsspreder er plassert.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Gangrett for naboen over vår tomt, tinglyst i skjøte ifm at vi utløste festeavtalen og kjøpte tomten. Nordveggen er vasket og vinduskarmer, rekkverk takterrasse samt stolper malt nord og nordvest i juni 2022. Flislagt vegg kjøkken våren 2022. Stekovn og oppvaskvaskin er av nyere dato. Gulvet i stuen er epoxymaling, det vil være gult på stedene der vi har hatt tepper. Må males på nytt dersom man ønsker å beholde det i samme stil. Leieavtale med nåværende leietaker utløper 30/6-2023, om ikke ny eier har saklig grunn til å si opp vedkommende før denne tid. Vi eier en del av møblene i hybelen, og kan hente disse dersom/når ny eier vil benytte av hybelen selv. Ellers er vi villig til å gi bort møblene til ny eier, dersom det er aktuelt å leie ut videre. Sovesofa er helt ny fra januar i år.

Document reference: 2220276

Tilleggskommentar

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: 2220276

E-Signing validated

secured by nets

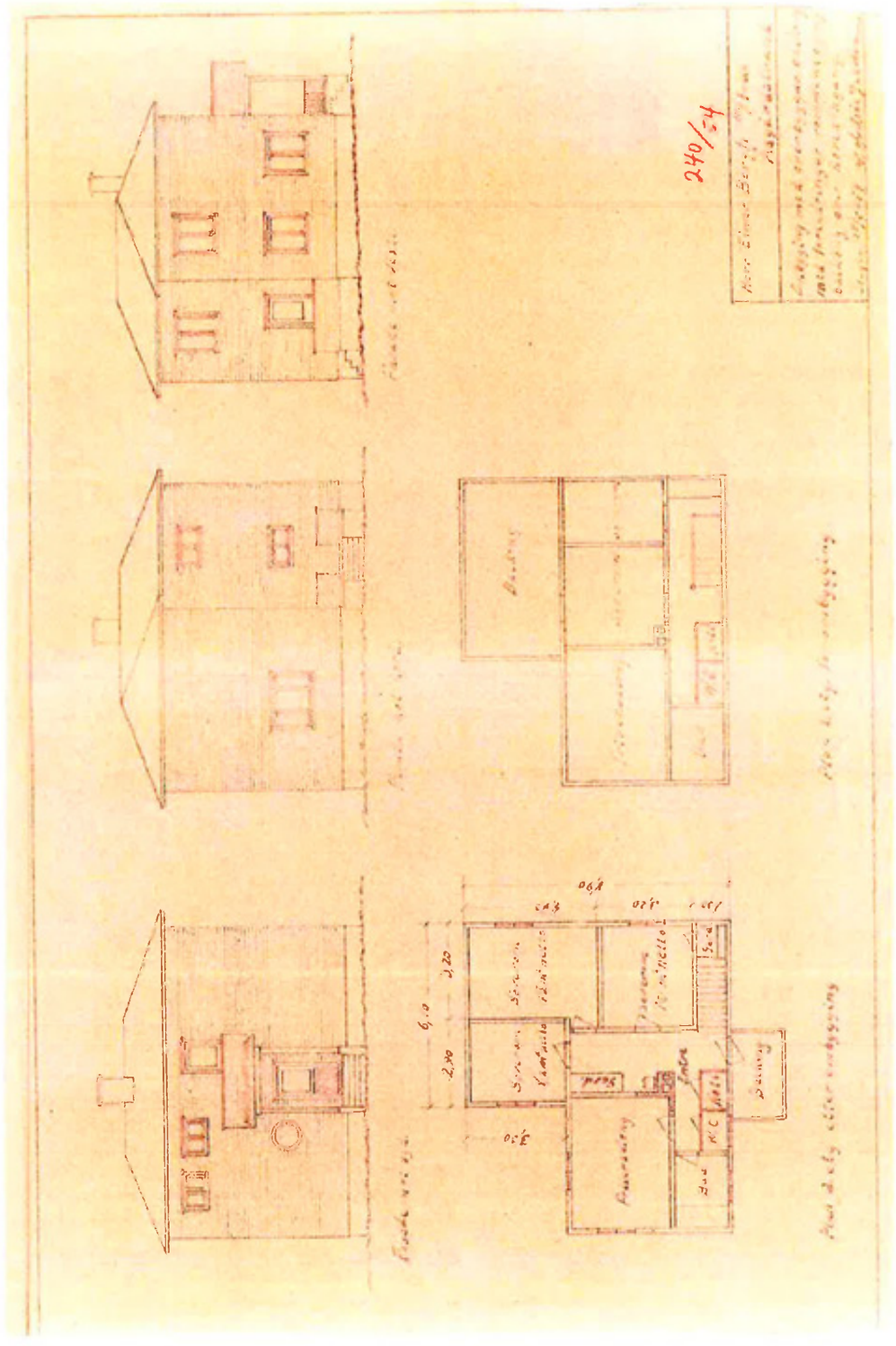
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Marie Wiik	9bcb985f9c8b6c5a832600e6254fd613f7d63d6d	15.06.2022 22:58:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

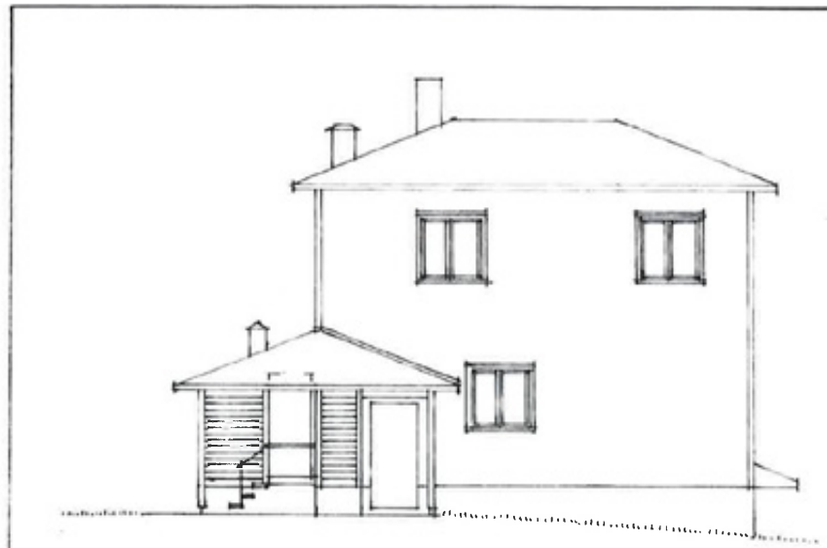
Document reference: 2220276

- 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

240/24



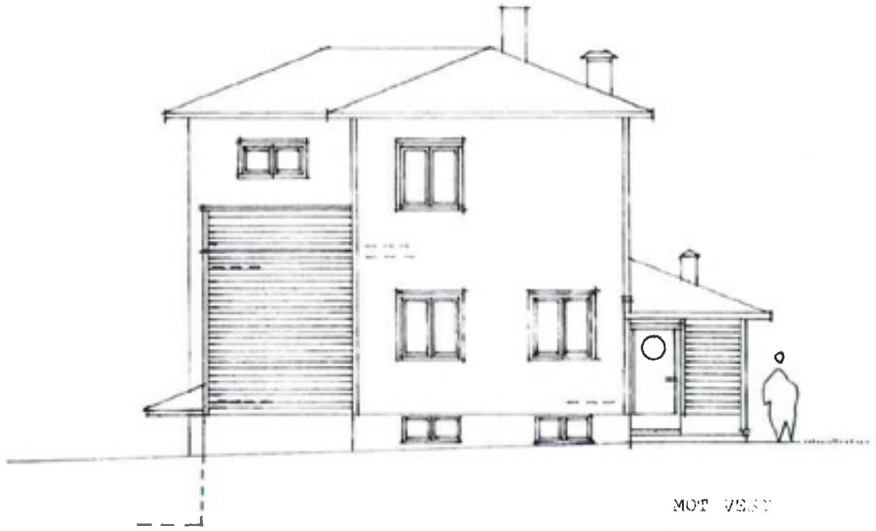


MOT ØST

MOT NORD

MOTTATT
19 OKT. 2001
SENTRALT ARKIV

UNNI OG GUNNAR GUNDERSEN KIRKEVEIEN 2 3179 ÅSGÅRDSTRAND	Målestokk 1:100	Tegn 28.6.01 Trac Kfr
	Erstatning for	
NYTT INNG.PARTI SPISESTUE FASADER	ARVE SOLBERG arkitekt mnal	
	Erstattet av	

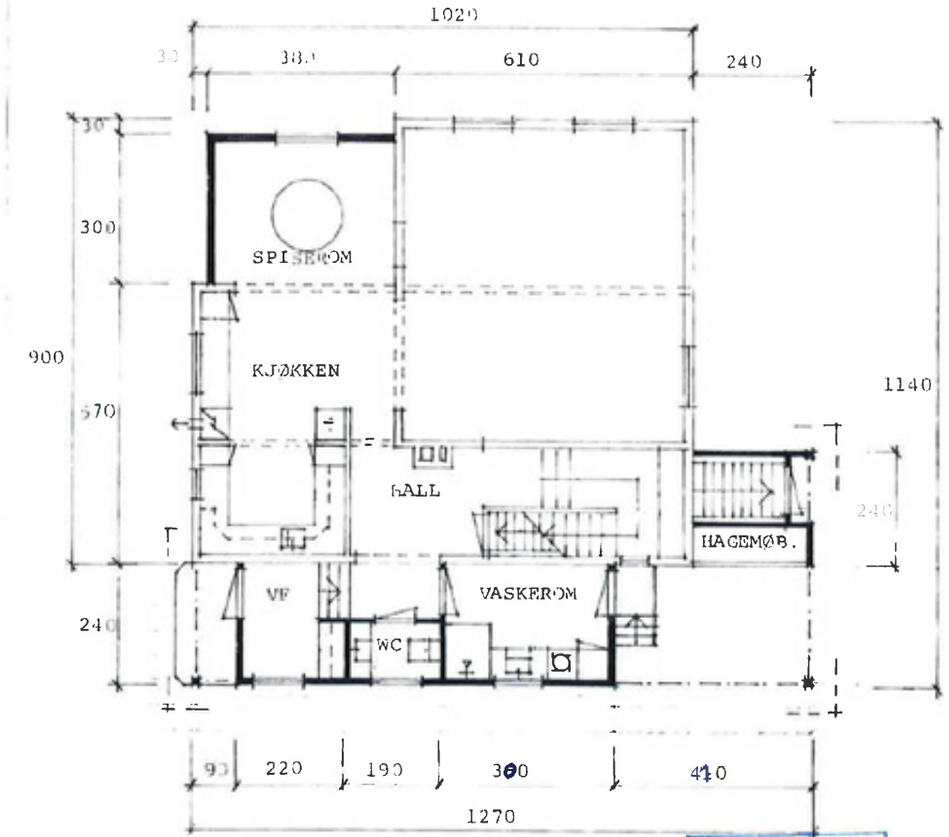


MOT VEST

MOT SØR

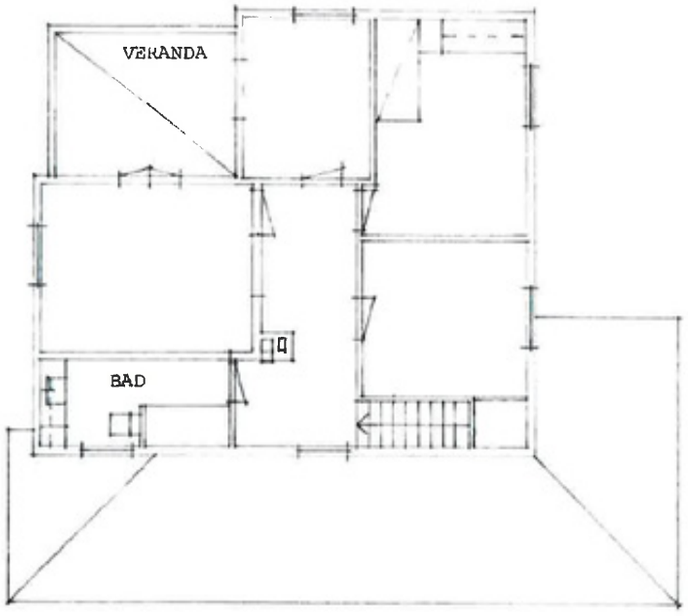
MOTTATT
19 OKT. 2001
SENTRALT ARKIV

UNNI OG GUNNAR GUNDERSEN KIRKEVEIEN 2 3179 ÅSGÅRDSTRAND	Målestokk 1:100	Tegn 28.6.01 Trac Klr
		Erstatning for
NYTT INNGANGSPARTI/SPISESTUE FASADER	ARVE SOLBERG ARKITEKT MNAL	Erstattet av



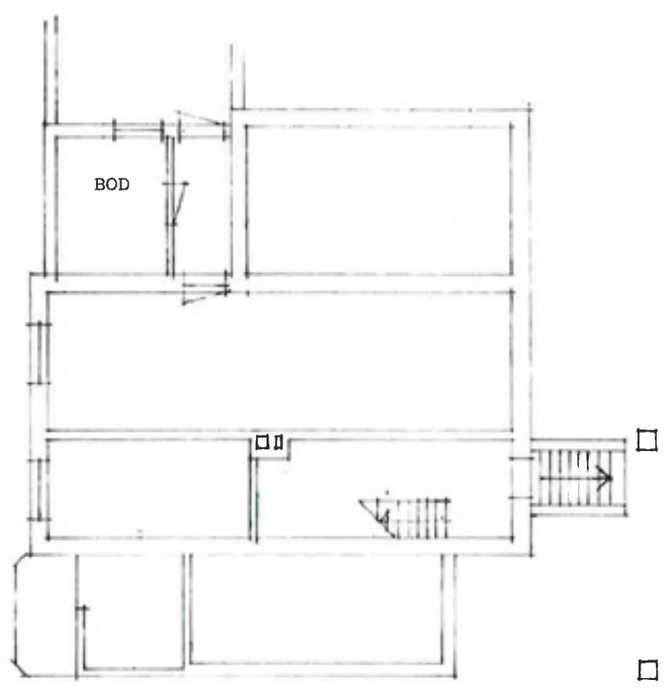
MOTTATT
19 OKT. 2001
SENTRALT ARKIV

UNNI OG GUNNAR GUNDERSEN KIRKEVEIEN 2 3179 ÅSGÅRDSTRAND	Målestokk 1:100	Tegn 28.6.01 Trac Klr
		Erstatning for
NYTT INNGANGSPARTI/SPISESTUE 1.ETASJE	ARVE SOLBERG ARKITEKT MNAL	Erstattet av



MOTTATT
19 OKT. 2001
SENTRALT ARKIV

UNNI OG GUNNAR GUNDERSEN KIRKEVEIEN 2 3179 ÅSGÅRDSTRAND	Målestokk 1:100	Tegn 28.6.01 Trac Kfr
	Erstatning for	
VERANDA OG BAD 2.ETASJE	ARVE SOLBERG ARKITEKT MNAL	
	Erstattet av	



MOTTATT
19 OKT. 2001
SENTRALT ARKIV

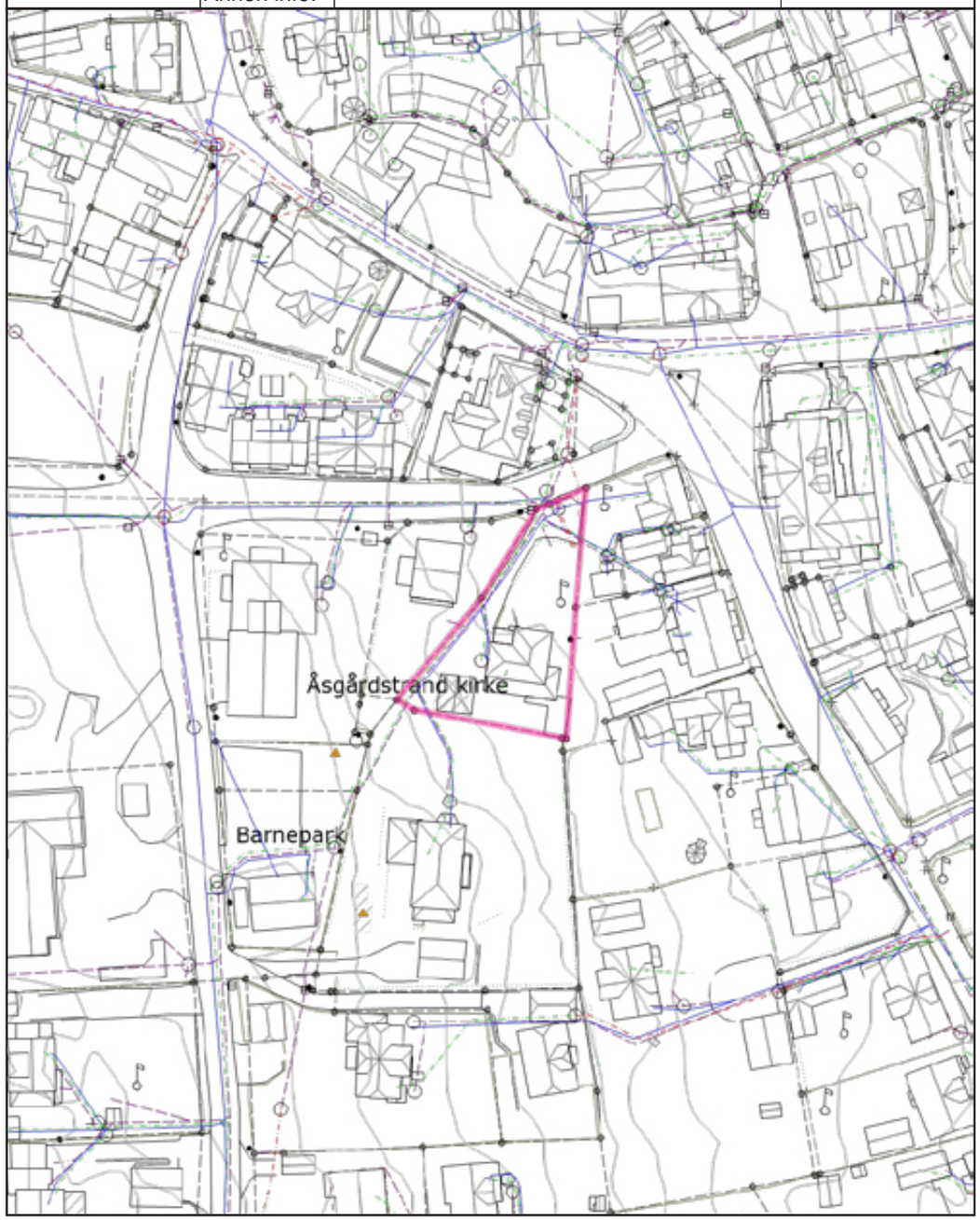
UNNI OG GUNNAR GUNDERSEN KIRKEVEIEN 2 3179 ÅSGÅRDSTRAND	Målestokk 1:100	Tegn 28.6.01 Trac Kfr
	Erstatning for	
NYTT INNG.PARTI / BODER KJELLER	ARVE SOLBERG ARKITEKT MNAL	
	Erstattet av	

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 119	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kirkeveien 2 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Sluk
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- MurFrittstående
- AnnetGjerde
- Luftledning trase
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Fortauskant
- Vegkantavkjørsel
- Annen næring
- Kommunegrense
- Høydekurve
- Kum - annen eier
- Avløp_felles
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Bygg og anlegg
- MurLoddrett
- Stolpe
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Bolig
- Frittstående trapp
- Havflate
- Sandfangskum
- Drensledning
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig grensepunkt
- Flaggstang
- Hekk
- Gatelys
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Sti
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Garasje og uthus
- Godkjente byggetiltak
- Høydekurve

NOTATER

NOTATER

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

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:

Kirkeveien 2, 3179 Åsgårdstrand 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

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.

87

Oppdragsnummer: 2220276

Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.06.2022 15:18

Tor Fredrik W. Lindman

Partner - Eiendomsmegler MNEF

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

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

Org.nr: 988 024 082

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

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

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy