



EIENDOM
2005



FONSVEIEN 539 - FON

Fonsveien 539, 3174 Revetal

Prisantydning: kr 3 490 000,- + omk.

Primærrom: 148 kvm

BRA: 148 kvm

Eiendomstype: Enebolig

VELKOMMEN TIL
FONSVEIEN 539





KORT OM EIENDOMMEN

Solrikt & trivelig beliggende enebolig i landlig, men sentralt område | 4 sov | 2 bad | Tett på natur & friluftsliv!

Oppdragsnummer	2220552 Gnr.: 643, Bnr.: 9 i Tønsberg kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Fonsveien 539, 3174 Revetal
Prisantydning	3 490 000,-
Omkostninger	100 592,-
Totalpris inkl. omk.	3 590 592,-
P-rom/BRA	148 kvm/148 kvm
Antall soverom	4
Tomteareal	1076
Eierform tomt	Eiet tomt
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1910
Eierform	Selveier
Energimerking	Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter G















































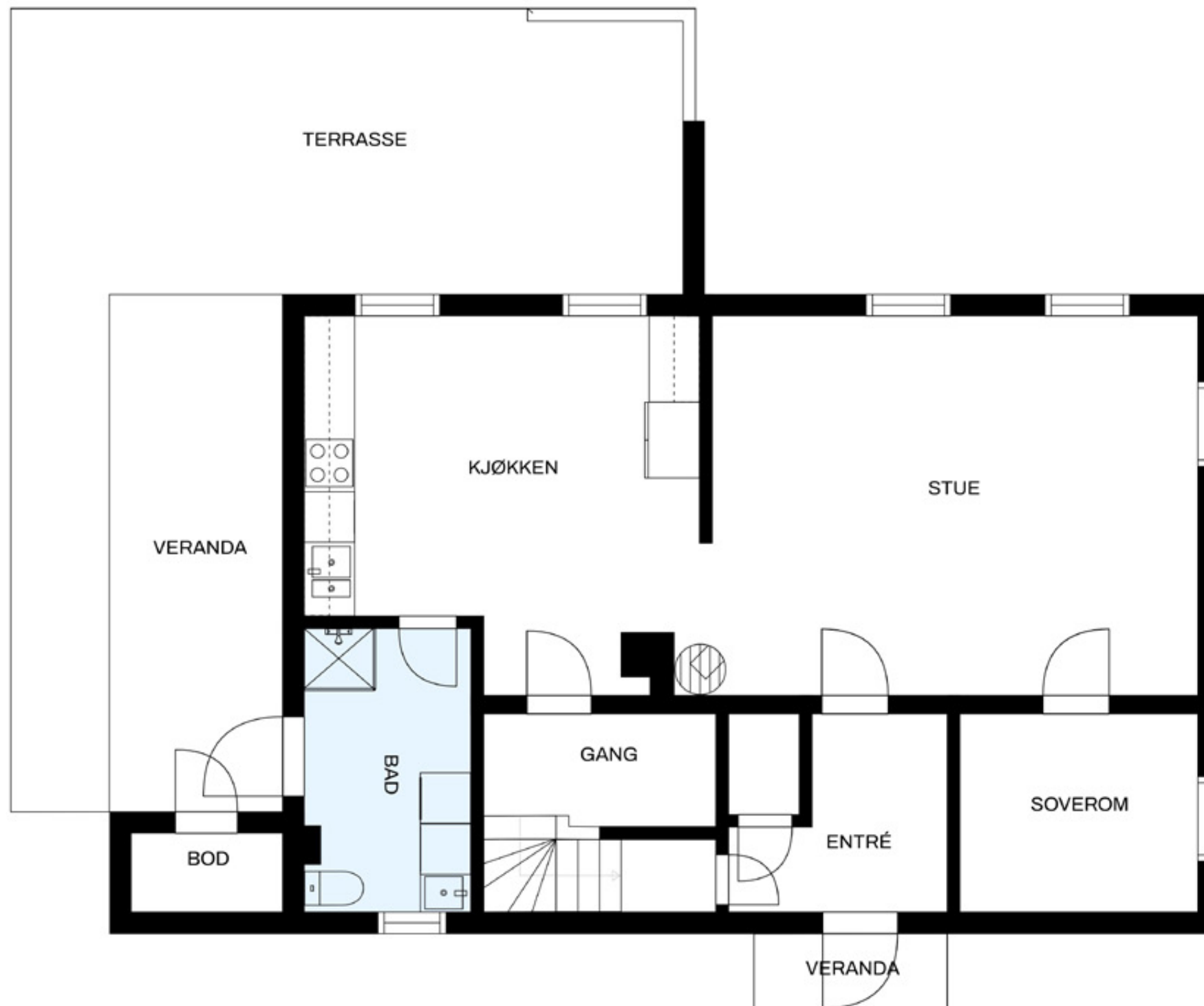


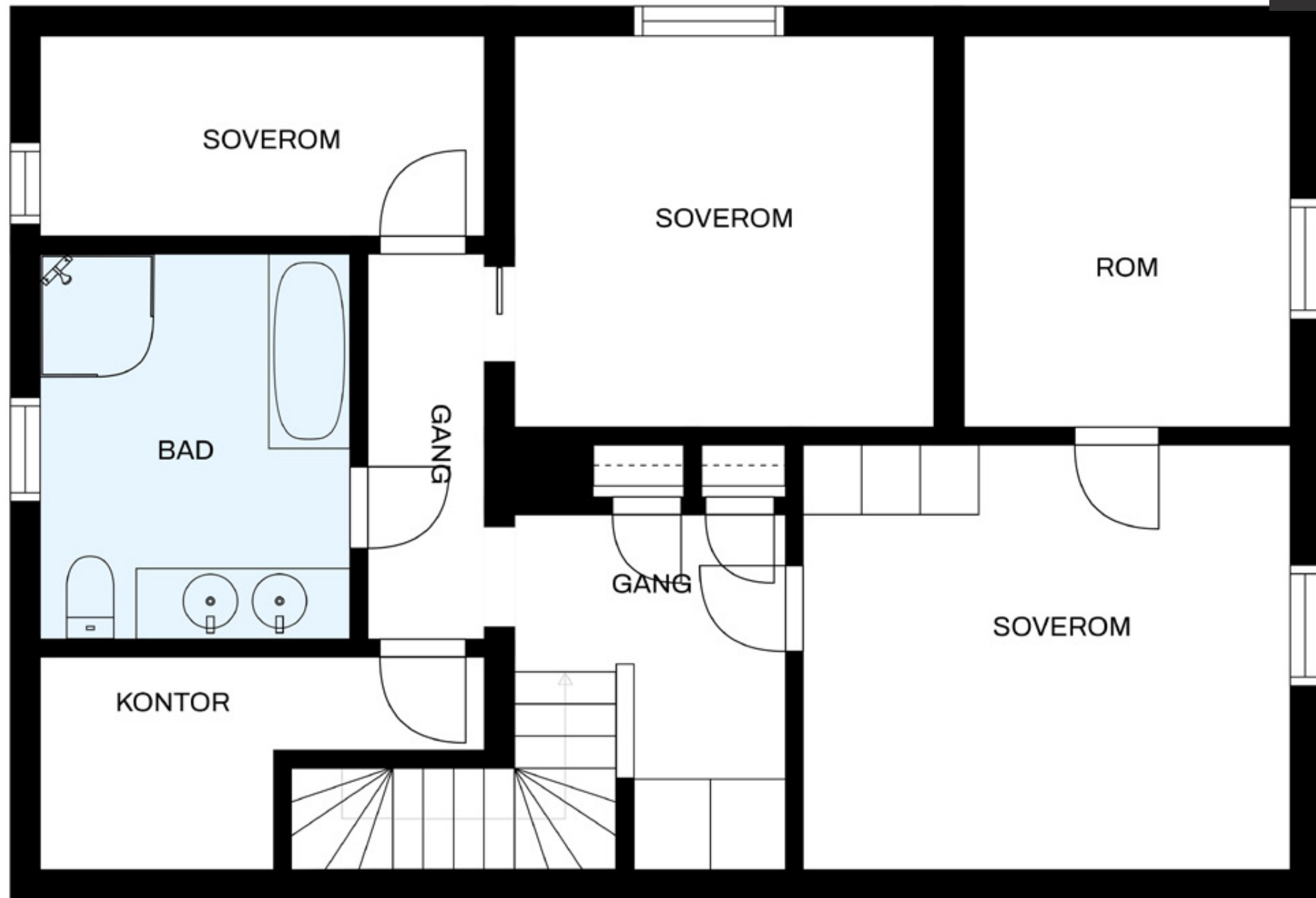












OPPDRAKSNUMMER

2220552

TYPE BOLIG

Enebolig, selveier

EIER

Mona S F Skrikestad

Frøde Skrikestad

KORT OM EIENDOMMEN

Velkommen til Fonsveien 539 - en vestvendt og svært hyggelig beliggende enebolig med en gjennomgående praktisk planløsning!

Boligen er beliggende i et landlig, men likevel sentralt område med nærhet til nydelig skogs-og naturområder like utenfor døra. Kort kjøreavstand til alt du måtte trenge på Revetal, samt skole, barnehager og ungdomsskole. Busstopp for skolebuss rett utenfor døra!

- Kort oppsummert;
- Svært pent innredet og tiltalende enebolig
 - Mye utført av innvendig oppussing i 2013
 - Flere nye vinduer i 2007 og 2018 samt ny ytterdør i 2022
 - Nytt yttertak i 2007
 - Bad/vaskerom fra 2013
 - Totalt 2 bad
 - 4 soverom + 2 alkover
 - Stort kjøkken i delvis åpen løsning mot en romslig stue
 - Flott terrasse med fine sol-og utsiktsforhold
 - Tilknyttet nytt avløpssystem høsten 2022 - Biovac
 - EI-kontroll utført 2023 uten anmerkninger
- m.m

ADRESSE

Fonsveien 539

3174 Revetal

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Eiendommen vil bli merket med "Til Salgs" skilt fra Z-eiendom, og det vil bli skiltet ved fellesvisning.

BELIGGENHET

Eneboligen ligger i solrike, landlige og naturskjønne omgivelser på Holtung i Fon, ca 11 km nord for Revetal. Fra eiendommen er det nærhet til flott turterreng med gode muligheter for rekreasjon hele året. Ikke langt fra eiendommen finner du blant annet Revovannet med gode fiskemuligheter.

Skolebuss-ordning med stopp rett utenfor døra. Barneskole kun ca 10 min unna i bil (Kirkevoll Skole), samt kort vei til barnehager. Dagligvarebutikk både i Brekkeåsen og på Revetal, begge steder ca 7-8 min unna eiendommen.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Selveier, oppført i 1910

INNHold

1.etg.: entré/gang, stue og kjøkken i delvis åpen løsning, soverom, bad/vaskerom med dusjkabinett, wc og opplegg til vaskemaskin. Trapperom med trapp opp.
2.etg.: soveromsgang, 3 soverom (evt. 2 soverom + walk-in-garderobe), 2 alkover, flislagt baderom med badekar, dusj, wc og servantinnredning.

Grovkjeller med lagringsmuligheter.

Genrell info:
Det er den faktiske bruken av rommene på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommene kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken.

ANTALL ROM

Soverom: 4, Bad: 2

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 148 kvm, Bruksareal: 148 kvm

1.Etasje: 76 / 76 kvm p-rom/BRA
2.Etasje: 72 / 72 kvm p-rom/BRA
Kjeller har ikke målbare arealer pga. lav takhøyde.

MØBLERING / UTSTYR

Komfyr på kjøkkenet medfølger i handelen, øvrige hvitevarer medfølger ikke.

STANDARD

Enebolig med gjennomgående normalt god standard. Hyggelig og sjarmerende i klassisk stil!
Det er utført flere større oppgraderinger gjennom de siste 10-15 årene, slik at boligen i dag er svært tiltalende innredet. Utvendig er det delvis også skiftet kledning, en del vinduer og takteking. Det er også utført tiltak rundt dreneringsforhold.

Boligen har en gjennomgående god planløsning, og har plass til hele storfamilien! Har du hele 4 soverom samt 2 alkover. Med 2 bad med dusj og toalett, er hverdagen komplett.
Oppgradert kjøkkeninnredning og god plass til et romslig spisebord. Stue med møbleringsvennlig areal.

Overflater i oppholdsrom består av beleg, heltre gulv og laminat på gulvene. Vegger med tapet/strie, panel og panelplater. Himlinger med malt panel, malte plater, mdf og takessplater. Det meste i 1. etg oppgradert etter 2013 samt enkelte rom i 2.etg.

Øvrig teknisk info om boligen (utdrag av tilstandsrapport):
Vannrør av kobber og med rør i rør system.
Fordelingskap plassert på vaskerommet.
Stoppekran plassert i kjeller. Rør i rør system er fra 2013.
Avløpsrør av plast. Lite som er synlig. Antatt varierende alder.
Tilkoblet og etablert nytt utvendig avløp til Biovac (felles med nabo).
Boligen har enkelt ventil i vegger. Forøvrig naturlig ventilasjon.
Varmepumpe fra 2012. Ikke vurdert utover at det er konstatert at den er i drift. Service utført i 2020.
Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett.
Sikringsskap med automatsikringer. 50 amp hovedsikring og 13 fordelingskurser. Nyere inntak på loftet.
El-kontroll utført i 2023 uten anmerkninger.
Boligen har brannvarslere i begge etasjer.

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 egenerklæringskjema 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;
- 1 stk tilstandsgrad 0 (TG0) - ingen avvik.
- 17 stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 6 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.
- 18 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor.
- 2 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:
Taktekking: Skader på enkelte vindskier, israfter og rennebord. Noe mose på takstein. Selve taktekkingen i normal stand. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er

ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Skjevheter i terrasse, svikt i fundamenteringen.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er påvist at pipe har sprekker og riss. Pipevanger er ikke synlige.
Det er ingen ventiler av krypkjeller. Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig. Bad; Flisarbeidet er ufagmessig utført. Mindre skader forekommer på enkelte fliser.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige og utvendige vannledninger.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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):
Etasjeskille/gulv på grunnen; Målt høydeforskjell på over 30 mm i ett og samme rom.
Innvendige trapper; Trapper er fra byggeår og ikke bygget etter dagens standard. Trapp til kjeller mangler rekkverk.

Det vises forøvrig til rapportens øvrige beskrivelser med detaljer og tilstandsvurderinger som er del av PDF-salgsoppgave som må leses før inngivelse av bud

OPPVARMING

Det er pipe i boligen med tilkoblet ildsted/peisovn i stua.
Parafinbrenner er frakoblet.
Luft-til-luft varmepumpe montert på vegg i stua.
Varmekabler på begge bad.
For øvrig elektrisk oppvarming via panelovner i de rommene de befinner seg.

PARKERING

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 1 076 kvm, Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE

Hyggelig og tilnærmet flate hagetomt med hovedsakelig gressplen rundt boligen. Flott uteplass/terrasse med levegg og delvis overbygget mot syd. Gruslagt innkjørsel.

TILLIGGENDE FASILITETER

Innlagt fiber fra Telenor

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet privat borevann felles med nabo, samt tilknyttet nytt avløp/Biovac-anlegg (felles med nabo) i 2022.
Adkomst fra kommunal vei.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid),e, nåværende. Ingen igangsatte planleggingsarbeider som vil kunne berøre eiendommen iflg kommunen.

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest på bygningen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 §20-1 "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998". Det foreligger ikke bygningstegninger for boligen i kommunens arkiv. Bakgrunnen for dette er antatt utfira boligens alder.

PRISANTYDNING

3 490 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
87 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 490 000,-))

100 592,- (Omkostninger totalt)

3 590 592,- (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.

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Anders Auen
Formuesverdi : 1 077 151,-
Sekundær formuesverdi : 3 877 742,-

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter G

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 16745 kWh. Forbrukstall er innhentet fra Lede og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/ energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 4 502 pr. år
Inkl. renovasjon, tilsyn/feiling, tømmegebyr minirensanlegg

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig:1 077 151,-
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: 3 877 742,-

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

KONSESJON/ODEL

Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

OPPGJØR

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

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):

Tilrettelegging (Kr:16 950)
Markedspakke (Kr:14 400)
Oppgjør og tinglysning (Kr:6 250)
Provisjon (forutsatt salgssum: 3 490 000,-) (Kr. 43.750,-)
Totalt kr. (Kr:161 510)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen.For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar kostnadsrefusjon fra Help.

ANDRE OPPLYSNINGER

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

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

BUDGIVNING

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

FINANSIERING

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

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.

1920/900069-1/28ERKLÆRING/AVTALE
15.05.1920
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/
JERNBANEGRUNN

1969/4209-1/28ERKLÆRING/AVTALE
05.11.1969
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1970/928-1/28ERKLÆRING/AVTALE
18.03.1970
Best. vedr. forretningsdrift på d.e.

1973/1518-1/28ERKLÆRING/AVTALE
10.04.1973
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettigheter på 3803-643/5
Rettigheter i eiendomsrett;
1911/900052-1/28BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
09.03.1911
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:643 Bnr:9

Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/servitutter vil bli stående på eiendommen. Det er kjøpers ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår.

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).

NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

DOKUMENTER

FONSVEIEN 539

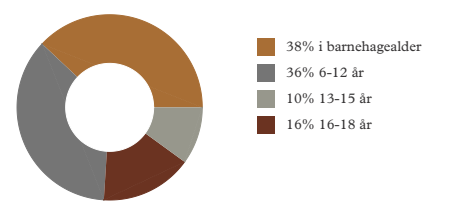
OFFENTLIG TRANSPORT

🚏	Holtung Linje 121	5 min 🚶 0.4 km
🚏	Holmestrand stasjon Linje RE11	17 min 🚗 13.6 km
✈️	Sandefjord lufthavn Torp	34 min 🚗
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 37 min 🚗

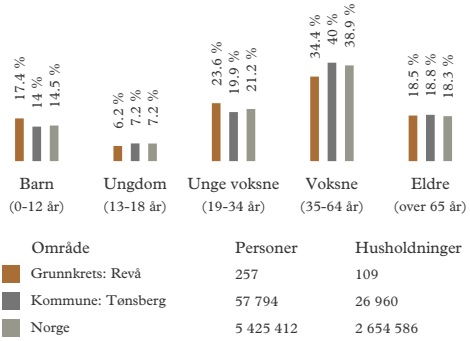
SKOLER

Kirkevoll skole (1-7 kl.) 256 elever, 14 klasser	8 min 🚗 7.3 km
Røråstoppen skole (1-7 kl.) 225 elever, 15 klasser	11 min 🚗 10.5 km
Revetal ungdomsskole (8-10 kl.) 379 elever, 25 klasser	10 min 🚗 9.8 km
Re videregående skole 600 elever	13 min 🚗 11.9 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	15 min 🚗 11.8 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

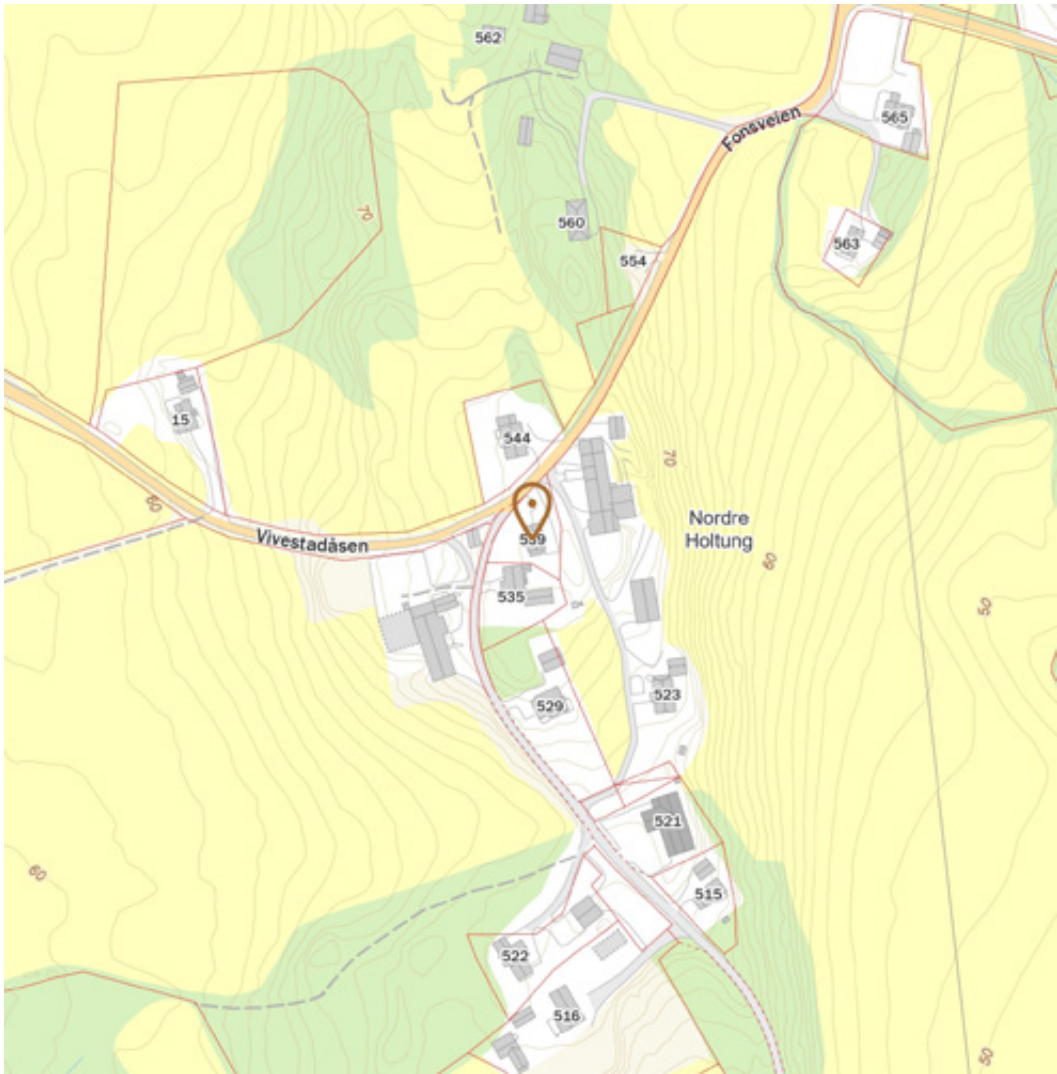
Fon barnehage (0-5 år) 90 barn, 5 avdelinger	4 min 🚗 2.7 km
Brekkeåsen barnehage (1-5 år) 60 barn, 3 avdelinger	9 min 🚗 7.6 km
Vivestad barnehage 40 barn	11 min 🚗 6.7 km

DAGLIGVARE

Spar Brekkeåsen Post i butikk	9 min 🚗 7.5 km
Rema 1000 Revetal	9 min 🚗

SPORT

🏐 Fon skole balløkke Ballspill	4 min 🚗 2.5 km
🏐 Idrettsanlegg Krakken Balløkke Ballspill	4 min 🚗 2.7 km
🏃 Revetal Treningssenter	9 min 🚗
🏃 Sporty24 Holmestrand	13 min 🚗



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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. 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 © Finn.no AS 2023

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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. 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 © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

Fonsveien 539 , 3174 REVETAL

TØNSBERG kommune

Gnr. 643, Bnr. 9



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.

Auentakst startet opp med takseringstjenester i 2014. Har adresse i Vassåsveien 46 - 3090 Hof. Oppdragsområde er hovedsakelig gamle Vestfold men også nedre del av gamle Buskerud og Telemark. Tilbyr tjenester innen verditaksering av bolig, fritid og landbrukseieendommer. I tillegg tilstandsrapporter, forhåndstakster og byggelåns kontroll.



Areal (BRA): Enebolig 148 m²

Befaringsdato: 20.04.2022

Rapportdato: 11.05.2022

Oppdragsnr: 12451-1138

Referansenummer: RB1442

Autorisert foretak: Auen Takst

Vår ref: Anders Auen



Gyldig rapport
11.05.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Anders Auen
Uavhengig Takstmann
11.05.2022 | HOF

Auen Takst

Vassåsveien 46
975 26 915

Rapportansvarlig

Anders Auen
Uavhengig Takstmann
anders@auentakst.no
975 26 915



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
- tilleggssbygg 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



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.



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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1910. Utv er tak lagt om i 2007. Deler av kledning er byttet etter 2013 men øvrig har behov for vedlikehold. Vinduer fra forskjellige år, nyeste fra 2018. Inngangsdør fra 2013 i normal stand. dør fra vaskerom antatt eldre, med merke. Terrasse med noe avvik. Dels drenert rundt parti med kjeller. Fortsatt noe fuktmerker og saltutslag. Innvendige overflater dels oppgradert etter 2013, noe varierende slitasje. Kjøkkeninnredning i normal stand, noe oppgradert i 2021. Bad med ukjent alder men antatt ca 15 år. Forekommer avvik. Vaskerom fra 2013 er dels gjort som egeninnsats, enkelte bemerkninger/avvik forekommer. EL og VVS anlegg med varierende alder. Utskiftinger er foretatt ifb med omgjøringer. Bla. nytt sikringsskap. Planlagt å bytte ut septiktank med minirensanlegg.

Enebolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Malte vindskier og israfter. Nytt undertak, lekter og slisser ved bytte av stein. Besiktiget fra takfot mot vest. Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål. Varierende alder. Ifb med tak antatt fra 2007. Yttervegger antatt av stående plank og bindingsverk. Kledd utv. med tømmermannskledning og panel. Dette fra forskjellige perioder. Parti mot vest satt opp etter 2013. Dette er tilleggsisolert. Sperrekonstruksjon med utenpåliggende åser. Foret opp til nytt undertak. Himling isolert med sagflis og mineralull i varierende tykkelse. Vinduer av treverk og med 2 lags glass. Isolert inngangsdør med malte finerte overflater. Ytterdører av formpresset materiale. (vaskerom) Terrasse oppført på støpte fundamenter. Impregnerte bjelker og gulvbord. Overbygg av treverk tekket med plater av pvc. Trapp av betong med overbygg av treverk. Overbygg nylig satt opp.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater i oppholdsrom består av beleg, heltre gulv og laminat på gulver. Vegger med tapet/strie, panel og panelplater. Himlinger med malt panel, malte plater, mdf og takessplater. Det meste i 1. etg oppgradert etter 2013 samt enkelte rom i 2.etg. Noe varierende slitasje og tilstand. Trebjelkelag mellom etasjene. Stubbloft mot kjeller. Partier av stubbloft er byttet etter byggeår. Kun deler av dette er tilgjengelig. Det opplyses at det er foretatt målinger i 2013 men dokumentasjon foreligger ikke. Pipe av teglstein. Sotluke i kjøkkenet.. Beslått over tak. Peisovn i stuen med brenner. Sistnevnte med anlegg er frakoblet. Kryp kjeller under trebjelkelag og stubbloft. Malt trapp mellom etasjene. Enkel trapp til kjeller. Innvendige dører av formpresset materiale samt en eldre fyllingsdør.

VÅTROM

Bad Bad med flislagte gulver av betong med varmekabler. 2 sluk av plast. Flislagte vegger og malt panel i himlingen. Gulvmembran av pvc/gummi, synlig i sluk. Eier har fått opplyst at det membranplater på vegger. Dette er ikke dokumentert. Rommet inneholder innredning med dobbel servant, wc ,badekar og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Vaskerom med gulv av betong belag med vinylbelegg. Sluk av plast. Vegger med våtromsplater. Takessplater i himlingen. Mekanisk avtrekk. . Rommet inneholder innredning med dyp kum, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og wc. Rommet er gjort som egeninnsats og vennetjeneste. Ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Massiv konstruksjon. Ut fra visuell vurdering og bruk av fuktindikator er det ikke registrert unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av rustfritt stål. Integrert komfyr. Plass for oppvaskmaskin og kjøleskap. Ny benkeplate og kitchenboard plater montert i 2021 Ventilator i børstet stål med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber og med rør i rør system. Fordelingskap plassert på vaskerommet. Stoppekran plassert i kjeller. Rør i rør system er fra 2013. Avløpsrør av plast. Lite som er synlig. Antatt varierende alder. Boligen har enkelt ventiler i vegger. Forøvrig naturlig ventilasjon. Varmepumpe fra 2012. Ikke vurdert utover at det er konstatert at den er i drift. Service utført i 2020. Varmtvannsbereider med kapasitet på ca 200 l. Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 50 amp hovedsikring og 13 fordelingskurser. Nyere inntak på loftet. Boligen har brannvarsler i begge etasjer. Brannslukker fremvist.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Bygget er antatt oppført på faste jord og leirmasser. Det opplyses at mur har sklidd noe ut som følge av forrige eiers tiltak. Dette er utbedret. Grunn virker normalt stabil. Til fuksikring er det benyttet Platon dremsplate eller tilsvarende. Dremsrør av plast. Dette gjelder deler av grunn. Tiltak gjort i 2013 for å bedre miljø i kjeller. Bla. nytt avløp. Forøvrig ukjent alder og omfang. Grunnmur i natursteinblokker samt parti med Leca. Tilnærmet flatt terreng. Vannledning av jernrør. koblet til felles privat borehull. Ukjent type avløpsrør men antatt eldre. Dette går til privat septiktank som er sammen med nabo. Planlagt renseanlegg i nær fremtid. Septiktank i betong. Ukjent alder.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.Etasje	72	72	0
1.Etasje	76	76	0
Kjeller	0	0	0
Sum	148	148	0

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

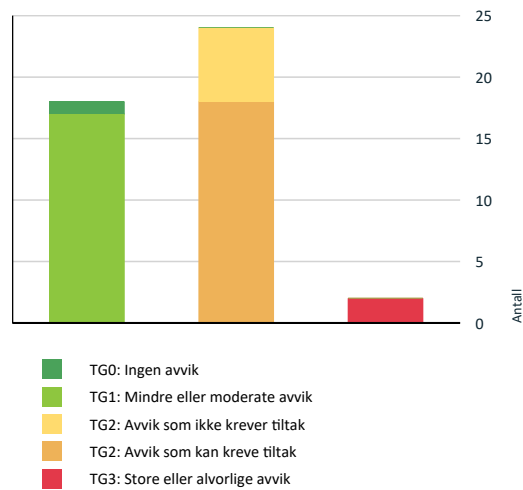
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

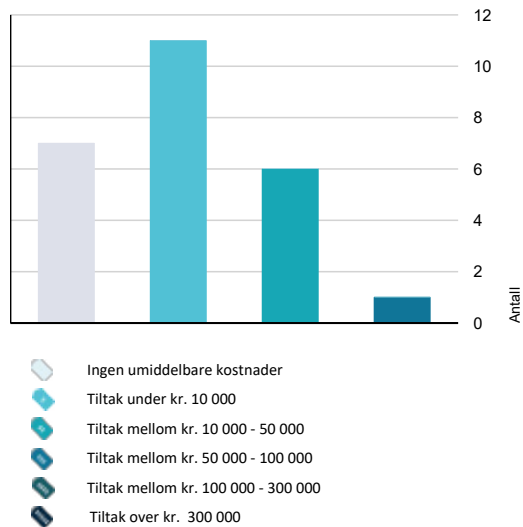
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler ,som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt i henhold til gjeldende instruks. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert fullt ut på nivå som for en fagkyndig på disse områder. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk , kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. I takstbeskrivelsen under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er kjent. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av boligen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding er rapporten å regne som godkjent av selger.

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

Det er påvist andre avvik:
Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Største avvik i 2.etg. Tegn på eldre insektsaktivitet men ingen synlige på befaringen. Dette er eldre konstruksjoner, skjulte skader kan ikke utelukkes.

Innvendig > Innvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er ikke montert rekkverk.
Det er påvist andre avvik:
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Trapper er fra byggeår og ikke bygget etter dagens standard. Trapp til kjeller mangler rekkverk.
Brukslitasje.

Kostnadsestimat : Under 10 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Skader på enkelte vindskier, israfter og rennebord. Noe mose på takstein. Selve taktekkingen i normal stand.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er påvist andre avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Forekommer enkelte skader og avflassing. Alder gjelder eldste beslag

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist andre avvik:

Eldste kledning preges av alder og værslitasje. Forekommer noe skjevheter.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
Det er påvist andre avvik:
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Forekommer endel skjolder og merker, antatt fra før omlegging. Deler av loftet har plast over isolasjon.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
Det er påvist andre avvik:
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Et mangler vridere.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører - 2

Det er påvist andre avvik:
Forekommer merker utv.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik:

Forekommer skjevheter som følge av svikt i fundamenteringen. Skade i bærende stolpe til overbygg. Værslitasje

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig > Radon

Det er avvik:
Ikke dokumentert.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Det er påvist at pipe har sprekker og riss.
Pipevanger er ikke synlige.

Sprekker i puss i 2.etg. Sprekk i brennplate i peisovn.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig > Kryp kjeller

Det er påvist andre avvik:
Det er ingen ventilering av kryp kjeller.
Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Insekter. Lokale tilpasninger og utskiftinger. Fungerer i dag men bedre utlufting anbefales.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dette ut fra dagens regelverk vedrørende våt sone.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er påvist andre avvik:

Flisarbeidet er ufagmessig utført. Mindre skader forekommer på enkelte fliser. Dette ut fra dagens regelverk vedrørende våt sone.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
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.

Alder vurdert ut fra eldste del av anlegget. Enkelte plastrør i kjeller er ikke festet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Sammendrag av boligens tilstand

<

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår 1910	Kommentar I følge Eiendomsverdi.no
Standard Normal standard ut fra alder på bygningsdelene og overflater.	
Vedlikehold Utv. forekommer noe behov for vedlikehold.	

UTVENDIG

Taktekking

1

TD

2

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Malte vindskier og israfter. Nytt undertak, lekter og slisser ved bytte av stein. Besiktiget fra takfot mot vest.

Alder: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skader på enkelte vindskier, israfter og rennebord. Noe mose på takstein. Selve taktekkingen i normal stand.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bytte skadet treverk.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

1

TD

2

Sperrekonstruksjon med utenpåliggende åser. Foret opp til nytt undertak. Himling isolert med sagflis og mineralull i varierende tykkelse.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Forekommer endel skjolder og merker, antatt fra før omlegging. Del av loftet har plast over isolasjon.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket

Nedløp og beslag

1 TD 2	
Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål. Varierende alder. Ifb med tak antatt fra 2007.	
Vurdering av avvik: - Det er påvist andre avvik: - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.	
Forekommer enkelte skader og avflassing. Alder gjelder eldste beslag	
Tiltak - Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. - Det må foretas tiltak for å lukke avviket.	
Noe suppleringer og utskiftinger.	
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000	

Veggkonstruksjon

Yttervegger antatt av stående plank og bindingsverk. Kledd utv. med tømmermannskledning og panel. Dette fra forskjellige perioder. Parti mot vest satt opp etter 2013. Dette er tilleggsisolert.

Vurdering av avvik: - Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. - Det er påvist andre avvik:
Eldste kledning preges av alder og værslitasje. Forekommer noe skjevheter.
Tiltak - Lokal utbedring må utføres. - Råteskadet trekledning må skiftes ut. - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

1 TD 2	
Sperrekonstruksjon med utenpåliggende åser. Foret opp til nytt undertak. Himling isolert med sagflis og mineralull i varierende tykkelse.	
Vurdering av avvik: - Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen. - Det er påvist andre avvik: - Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.	
Forekommer endel skjolder og merker, antatt fra før omlegging. Deler av loftet har plast over isolasjon.	
Tiltak Det må foretas tiltak for å lukke avviket.	

Jevnere isolering. Holde loftet under oppsikt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer

Vinduer av treverk og med 2 lags glass.	
Alder: 1978	Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik: - Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne - Det er påvist andre avvik: - Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.	
Et mangler vridere.	
Tiltak - Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.	
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000	



Tilstandsrapport

Vinduer - 2 1 TD 1

Vinduer av treverk og med 2 lags glass.

Alder: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører 1 TD 1

Isolert inngangsdør med malte finerte overflater.

Alder: 2022 **Kilde:** Eier

Dører - 2 1 TD 2

Ytterdører av formpresset materiale.(vaskerom)

Alder: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Forekommer merker utv.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflatebehandling.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger 1 TD 2

Terrasse oppført på støpte fundamenter. Impregnerte bjelker og gulvbord. Overbygg av treverk tekket med plater av pvc.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Forekommer skjevheter som følge av svikt i fundamenteringen. Skade i bærende stolpe til overbygg. Værslitasje

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Lokale utbedringer. Overflatebehandling.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige trapper 1 TD 1

Trapp av betong med overbygg av treverk. Overbygg nylig satt opp.

Alder: 2022 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

Overflater 1 TD 1

Overflater i oppholdsrom består av beleg, heltre gulv og laminat på gulver. Vegger med tapet/strie, panel og panelplater. Himlinger med malt panel, malte plater, mdf og takessplater. Det meste i 1. etg oppgradert etter 2013 samt enkelte rom i 2.etg. Noe varierende slitasje og tilstand.

Etasjeskille/gulv mot grunn 1 TD 3

Trebjelkelag mellom etasjene. Stubbloft mot kjeller. Partier av stubbloft er byttet etter byggeår. Kun deler av dette er tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største avvik i 2.etg. Tegn på eldre insektsaktivitet men ingen synlige på befaringen. Dette er eldre konstruksjoner, skjulte skader kan ikke utelukkes.

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.

Radon 1 TD 2

Det opplyses at det er foretatt målinger i 2013 men dokumentasjon foreligger ikke.

Alder: 2013

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke dokumentert.

Tiltak

- Tiltak:

Måle på nytt.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted 1 TD 2

Pipe av teglstein. Sotluke i kjøkkenet.. Beslått over tak. Peisovn i stuen med brenner. Sistnevnte med anlegg er frakoblet.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist at pipe har sprekker og riss.
- Pipevanger er ikke synlige.

Sprekker i puss i 2.etg. Sprekk i brennplate i peisovn.

Tiltak

- Det er en anbefaling om at det bør monteres ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må foretas lokal utbedring.

Lokal utbedring.

Kostnadsestimat : Under 10 000



Tilstandsrapport

Krypkjeller 1 TD 2

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ingen ventilering av krypkjeller.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Insekter. Lokale tilpasninger og utskiftinger. Fungerer i dag men bedre utlufting anbefales.

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige trapper 1 TD 3

Malt trapp mellom etasjene. Enkel trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Trapper er fra byggeår og ikke bygget etter dagens standard. Trapp til kjeller mangler rekkverk. Brukslitasje.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Montere rekkverk til kjeller.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører 1 TD 1

Innvendige dører av formpresset materiale samt en eldre fyllingsdør.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med gulv av betong belag med vinylbelegg. Sluk av plast. Vegger med våtromsplater. Takessplater i himlingen. Mekanisk avtrekk. . Rommet inneholder innredning med dyp kum, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og wc. Rommet er gjort som egeninnsats og vernetjeneste. Ingen dokumentasjon.

Alder: 2013

Overflater vegger og himling 1 TD 2

Alder: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dette ut fra dagens regelverk vedrørende våt sone.

Tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Overflater Gulv 1 TD 2

Alder: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt 1 TD 1

Sanitærutstyr og innredning 1 TD 1

Ventilasjon 1 TD 1

Fukt i tilleggende konstruksjoner 1 TD 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Massiv konstruksjon. Ut fra visuell vurdering og bruk av fuktindikator er det ikke registrert unormale forhold.

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad med flislagte gulver av betong med varmekabler. 2 sluk av plast. Flislagte vegger og malt panel i himlingen. Gulvmembran av pvc/gummi, synlig i sluk. Eier har fått opplyst at det membranplater på vegger. Dette er ikke dokumentert. Rommet inneholder innredning med dobbel servant, wc ,badekar og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TD 2

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist andre avvik:

Flisarbeidet er ufagmessig utført. Mindre skader forekommer på enkelte fliser. Dette ut fra dagens regelverk vedrørende våt sone.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Overflater Gulv

TD 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Ufagmessig

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ut fra alder naturlig å foreta oppgraderinger når bad skal renoveres.

Sluk, membran og tettesjikt

TD 2

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Sanitærutstyr og innredning

TD 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Mot wc.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fungerer med dagens tilstand. Naturlig å bytte ut ved oppgraderinger.

Ventilasjon

TD 1

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TD 1

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TD 1

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av rustfritt stål. Integrert komfyr. Plass for oppvaskmaskin og kjøleskap. Ny benkeplate og kitchenboard plater montert i 2021

Avtrekk

TD 1

Ventilator i børstet stål med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TD 2

Vannrør av kobber og med rør i rør system. Fordelingskap plassert på vaskerommet. Stoppekran plassert i kjeller. Rør i rør system er fra 2013.

Vurdering av avvik:

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

Alder vurdert ut fra eldste del av anlegget. Enkelte plastrør i kjeller er ikke festet.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- 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.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Feste plastrør.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TD 2

Avløpsrør av plast. Lite som er synlig. Antatt varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

Alder vurdert ut fra eldste del av anlegget.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

TD 2

Boligen har enkelt ventiler i vegger. Forøvrig naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Varmesentral

TD 1

Varmepumpe fra 2012. Ikke vurdert utover at det er konstatert at den er i drift. Service utført i 2020.

Alder: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

TD 1

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.

Alder: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TD 2

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 50 amp hovedsikring og 13 fordelingskurser. Nyere inntak på loftet.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2022 Nylig

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så i dagens eiers tid.

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Foreligger for arbeid utført i dagens eiers tid samt fra 2009. (forrige eier)

- 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

- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei

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

- 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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

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

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

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

Det er foretatt oppgraderinger fra 2009 og fremover. Dette er dokumentert. Hva som er gjort før dette er det lite informasjon om. Kontroll av eldste del av anlegget er i alle tilfeller positivt da undertegnede ikke er fagmann på dette området. Da vil anlegget være kontrollert i sin helhet.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TC 0

Boligen har brannvarslere i begge etasjer. Brannslukker fremvist.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TC 1

Bygget er antatt oppført på faste jord og leirmasser. Det opplyses at mur har sklidd noe ut som følge av forrige eiers tiltak. Dette er utbedret. Grunn virker normalt stabil.

Drenering

TC 2

Til fuktsikring er det benyttet Platon drensplate eller tilsvarende. Drensrør av plast. Dette gjelder deler av grunn. Tiltak gjort i 2013 for å bedre miljø i kjeller. Bla. nytt avløp. Forøvrig ukjent alder og omfang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Saltutslag og fuktskjolder på mur og gulv. Høyt vannspeil i grunn synlig i rør mot grunn.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

TC 2

Grunnmur i natursteinblokker samt parti med Leca.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Naturlige sprekker i fuger.

Tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

Terrengforhold

TC 1

Tilnærmet flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TC 2

Vannledning av jernrør. koblet til felles privat borehull. Ukjent type avløpsrør men antatt eldre. Dette går til privat septiktank som er sammen med nabo. Planlagt renseanlegg i nær fremtid.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Septiktank

TC 2

Septiktank i betong. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.
- Det er påvist tegn/oppløst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av septiktank nærmer seg, nærmere undersøkelser må foretas.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)

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.

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 byggt teknisk 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2.Etasje	72	72	0	Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kontor , Gang	
1.Etasje	76	76	0	Kjøkken , Stue , Soverom , Vaskerom , Gang , Trapperom	
Kjeller	0	0	0		
Sum	148	148	0		

Kommentar

Kjeller har ikke målbare arealer pga. lav takhøyde.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

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

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☒ Ja ☐ Nei

2 rom i 2. etg har for små vinduer med hensyn til dagslysflate.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
20.4.2022	Frode Skrikestad Anders Auen	Kunde Takstmann	415 28 130 975 26 915

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	643	9		0	1076.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fonsveien 539

Hjemmelshaver

Frode Skrikestad, Mona Selena Friksen Skrikestad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i område med spredt bebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Vann tilknyttet privat anlegg i området med flere andelshavere. Oppgraderinger gjort i senere år.

Tilknytning avløp

Privat septiktank med nabo. Det er planlagt felles renseanlegg.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Opparbeidet tomt med plenarealer. Gruset gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

År

2013



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.04.2022		Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi.no	20.04.2022		Innhentet	0	Nei
Eier	20.04.2022		Ingen	0	Nei
Samsvarserklæring	28.04.2022		Fremvist	0	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 godkjenning 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/personvernerklæring/

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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RB1442>

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.	
2220552	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mona Selena Friksen Skrikestad	Frode Skrikestad
Gateadresse	
Fonsveien 539	
Poststed	Postnr
Revetal	3174
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 eiendommen?	
Ar	
2013	
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	
1	
Antall måneder	
11	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Gjensidige	
Polise/avtalennr.	
90394883	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Alt av rør på vaskerom er utført av fagfolk.

Arbeid utført av

JTK rørservice

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Alt er lagt nytt

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

Beskrivelse

Var ved ett par anledninger tilbakeslag, men etter at røropplegget ute ble lagt nytt pga nytt renseanlegg er det ikke vært noe.

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ble lagt nytt renseanlegg i 2022, da ble røropplegget også skiftet.

Arbeid utført av

Pedersen landskap

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier har drenert.

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt er sjekket og utbedret.

Arbeid utført av

Alt installasjon og VT elektro

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

Beskrivelse

Vinter 2023 er det utført eltilsyn av Lede, uten anmerkninger

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

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

Beskrivelse

Byttet kledning på 2 vegger

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Forrige eier byttet hele taket

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ble gjort i 2014, uten tiltakskrevende verdier

21.1

Radonmåling

Ar

2014

Verdi

-

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

Nabo har avtale om å komme til egen eiendom over tomten her. I forbindelse med ved som blir stablet i del av huset til nabo.

Tilleggskommentar

Svært solrik tomt. Skolebussen stopper rett utenfor huset.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: MSFS, FS

4

Document reference: 2220552

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Skrikestad	Od38a91fabf436af2d8ed888fc2387122b38fc6c	16.02.2023 09:27:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Skrikestad	Od38a91fabf436af2d8ed888fc2387122b38fc6c	16.02.2023 09:29:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2220552

→ 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

	Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS	Dato:
	03.02.2023	
	Postadresse: Ollebukta 6, 3126 Tønsberg	
	Telefon: 930 04 797	
	E-post: feier@vibr.no	

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	643	Bnr:	9	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Fonsveien 539, 3174 REVETAL						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 14.12.20
Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget: Ja ☒ Nei ☐	
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 14.12.20
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Feiing og tilsyn blir foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visulet tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Vår dato: 14.12.2020

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Anmerkning

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Beskrivelse av avvik

Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Gradering av avvik

Alle avvik er brudd på forskriftskrav og eier har plikt til at fyringsanlegget til en hver tid er intakt og i forskriftsmessig/godkjent tilstand.

Vestfold Interkommunale Brannvesen har valgt å gradere avvikene.

Graderingskriterier av avvik.

- Gradering 1, er avvik som brannvernmyndighetene ikke følger opp men overlater til eier at avviket blir fulgt opp og utbedret. Tilsynet regnes som avsluttet fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.
- Gradering 2, er avvik som følges opp av brannvernmyndighetene ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik.
- Gradering 3, er avvik som følges opp av brannvernmyndigheten ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik og ved at brannvernmyndigheten vil føre tilsyn med utbedringen.

Avvik

Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Gradering 2

Avvik 1

2.etg./loft

Beskrivelse av avviket

Teglskorstein har for liten avstand til brennbart materiale. Teglskorstein skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant til brennbart materiale, dette er ikke ivaretatt i etasjeskille i 2.etg og loft.

Avvik 2

Loft/tak

Beskrivelse av avviket

Skorstein har dårlige fuger og er kondensskadet. Skorstein må settes i godkjent stand.

Avvik 3

Tak

Beskrivelse av avviket

Takstigen er i dårlig forfatning og må byttes til godkjent type.

Mona Friksen Skrikestad
Vivestadåsen 15
3174 REVETAL

FONSVEIEN 539 - 0643/0009 - Tønsberg Kommune - Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 14.12.20. i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:

For eier: Pål Ellingsen

For VIB: Kevin Lindestad og Bo Andersen

Innledning

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang

Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner

Avvik

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Postadresse:

Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse:

c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Nøtterøy brannstasjon
Kopstad brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Kirkeveien 222, Borgheim
Kopstadveien 11, Nykirke

Tilbakemelding

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet. Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 30 dager helst til post@vibr.no, eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Husk å merke tilbakemeldingen med "vår referanse" (står øverst på denne siden).

Andre forhold

Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Forhold:

- Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Med vennlig hilsen

Mona Larsen
Feiermester

Bo Andersen
Feiersvenn

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
643	9	0	0	Fonsveien 539

Tilknytning til offentlig vann og kloakk

Vann- og avløpsforhold

Selger må selv gi opplysninger om beliggenhet, alder og eventuelt varsler/pålegg i forbindelse med private vann - og avløpsanlegg. Samt om det finnes en septiktank på eiendommen

	Ja	Nei
Offentlig vann	☐	☒
Offentlig avløp	☐	☒
Privat slamtank	☐	☐
Privat minirensesanlegg	☒	☐

Merknad:
Eiendommen har felles minirensesanlegg med Fonsveien 535 gbnr 643/5. Anlegget tømmes hvert år via kommunens tømmeordning.

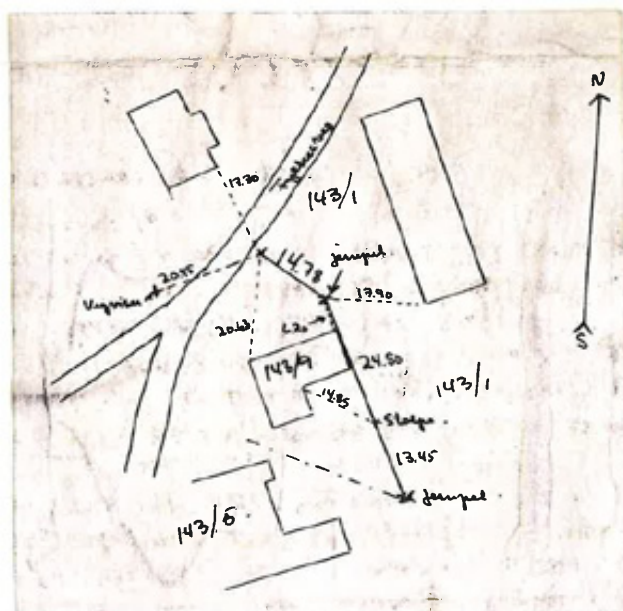
Dagbok nr. 15/8 1973 10/4
Holtung sarskrivembete

A V T A L E .

Undertegnede , Bjarne Johansen f. 20/12-12 , eier av eiendommen Holtung, gnr. 143, bnr. 1 i Ramnes , og Sverre Hvidsten, f. 12/11-21, eier av eiendommen Solheim, gnr. 143, bnr. 9 i Ramnes, er enige om at grensen mellom de nevnte eiendommer går slik:

Fra et punkt i kant mot fylkesvegen som er bestemt ved de kryssmål som går fram av skissen nedenfor går grensen i sørøstlig retning rett 14.78 m. til jernpel og videre i sørsørøstlig retning rett 24.50 m. til midt lysstolpe og videre i sørøstlig retning rett 13.45 m. til jernpel som er gammelt grensemerke i grense mot gnr. 143 bnr. 5.

Skisse i målestokk 1 : loco.



Holtung, den 9 / 4 1973.

Bjarne Johansen

Sverre Hvidsten

Til vitnerlighet:

Anders

Anders

Grensepartene i Holtung og Solheim
Holtung sarskrivembete 15/8 73
M.

Slump. kr. 1.600,- 18/3-1970

allusm. i Ramnes

Dagbok nr. 928 18/3
Horten saksbehandlerkontor

S k j e t e.

Underskrevne Jens Holtung, f. 28/8.1927 skjøter og overdrar herved til

Per Narverud, f. 5/11.1940

min eiendom Holtung, gnr. 143, bnr. 6 av sk.m. 0,19 å
Ramnes kommune i Vestfold for en omferenet kjøpesum
ster kr. 210.000,- tohundre og ti tusen kroner -.

Med i handelen og for samme kjøpesum følger butikk-
inventar, vektor, kaffemølle, kassaapparat, Jølliskap,
kjøle- og fryseutstyr m.v. som er verdsatt til kr.
50.000,- femti tusen kroner -.

Eier av Solheim, gnr. 143, bnr. 9 kan i fremtiden ikke
etablere konkurrerende bedrift (forretning) på dette
sted.

Forøvrig selges eiendommen med de rettigheter og
forpliktelser hvormed den har tilhørt selger.

Ramnes, den 26/2.1970.

Jens Holtung (s.)

Underskrevne hustru samtykker herved i skjøten.

Jorunn Holtung (s.)

Det attesteres at Jorunn og Jens Holtung har skrevet
navna sine på dette dokument i mitt nærvær. De er begge
over 20 år.

Gunnulf Flåtten.
lenemann.

Gjenpartens riktighet bekreftes
Horten saksbehandlerkontor 19/3 1970
/s/

Slump. kr. 1.600,- 18/3-1970

allusm. i Ramnes

Dagbok nr. 928 18/3
Horten saksbehandlerkontor

S k j e t e.

Underskrevne Jens Holtung, f. 28/8.1927 skjøter og overdrar herved til

Per Narverud, f. 5/11.1940

min eiendom Holtung, gnr. 143, bnr. 6 av sk.m. 0,19 å
Ramnes kommune i Vestfold for en omferenet kjøpesum
ster kr. 210.000,- tohundre og ti tusen kroner -.

Med i handelen og for samme kjøpesum følger butikk-
inventar, vektor, kaffemølle, kassaapparat, Jølliskap,
kjøle- og fryseutstyr m.v. som er verdsatt til kr.
50.000,- femti tusen kroner -.

Eier av Solheim, gnr. 143, bnr. 9 kan i fremtiden ikke
etablere konkurrerende bedrift (forretning) på dette
sted.

Forøvrig selges eiendommen med de rettigheter og
forpliktelser hvormed den har tilhørt selger.

Ramnes, den 26/2.1970.

Jens Holtung (s.)

Underskrevne hustru samtykker herved i skjøten.

Jorunn Holtung (s.)

Det attesteres at Jorunn og Jens Holtung har skrevet
navna sine på dette dokument i mitt nærvær. De er begge
over 20 år.

Gunnulf Flåtten. .
lenemann.

Gjenpartens riktighet bekreftes
Horten saksbehandlerkontor 19/3 1970
/s/

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper 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 kjøper kan ha mindre forventninger 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?

- 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.



Huseierne



Norsk takst



Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEF.no](https://nef.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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 eignedom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/djekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkannlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Fonsveien 539, 3174 Revetal

OPPDRAG:

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.



Lars Ole F. Wittingsrud

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 94 81 40 53

Epost larsole@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