EIENDOM
2005

Rødsåsveien 43 - Undrumsdal/Rødsåsen

Rødsåsveien 43, 3176 Undrumsdal Prisantydning: kr 6 250 000,- + omk. Primærrom: 198 kvm BRA/BTA: 200 kvm / kvm Eiendomstype: Enebolig

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

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

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

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

KORT OM EIENDOMMEN

Lekker, praktisk og romslig familiebolig med hele 6 soverom, fantastisk utsikt og sen kveldssol. Nydelige uteområder.

Oppdragsnummer	2230041 Gnr.: 442, Bnr.: 42 i Tønsberg kommune.
Adresse	Rødsåsveien 43, 3176 Undrumsdal
Prisantydning	6 250 000,-
Omkostninger	169 592,-
Totalpris inkl. omk.	6 419 592,-
P-rom/BRA/BTA	198 kvm/200 kvm/ kvm
Antall soverom	6
Tomteareal	762
Eierform tomt	Eiet tomt
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2012
Eierform	Selveier
Energimerking	Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter B

1988

BOX
NO.2
BOX
NO.2

FLEURS

43

OPPDRAGSNUMMER
2230041

TYPE BOLIG
Enebolig

EIER
Hans Arne Tveiten
Nina Tveiten

VELKOMMEN TIL RØDSÅSVEIEN 43!
Vi presenterer her en særdeles praktisk og meget pen enebolig bygget i 2012 med plass til storfamilien.
Boligen fremstås som godt vedlikeholdt og det er lagt inn store ressurser for å skape et flott familiehjem, og ikke minst et fantastisk flott uterom.

Med hele 6 soverom fordelt på to plan er det godt med plass til både store og små. Dersom man ønsker kan det store soverommet i 2. etasje benyttes som stue nr. 2 ved behov.
Oppholdsrommene er romslige og det er store baderom på hvert plan.
I tillegg er det en rekke smarte oppbevaringsmuligheter i form av boder, gode garderobeløsninger og ikke minst god plass i den flotte garasjen.
Dette er med andre ord en særdeles gjennomtenkt bolig når det kommer til arealutnyttelse og effektive løsninger.

Boligen er meget energieffektiv da det er vannbåren oppvarming via luft-vann avtrekksvarmepumpe fra Nibe som også forskyner boligen med varmt tappevann. Dette skaper et godt inneklima og reduserer strømutgiftene betraktelig.
I tillegg er de montert en flott vedovn i 1. etasje.

Bilene parkeres i den dobble garasjen eller på den store gårdsplassen.

Uteområdene er virkelig noe for seg selv. Med en terrasse på hele 215 kvm., utestue og utekjøkken har man det meste man kan drømme om for å nyte sommerhalvåret. Her bor man helt i utkanten av boligfeltet, uten innsyn, og med en fantastisk utsikt så langt øyet kan se.
Solen kan nytes fra tidlig morgen til sent på kveld.

Eiendommens beliggenhet er meget fordelaktig. Her bor du med kort kjørevei til Tønsberg by og man ligger svært gunstid plassert med tanke på tilgjengelighet til E-18 og øvrige Vestfoldbyer.
Videre er det kort vei til barneskole og barnehage med sykkelsti hele veien. Flotte turområder rett i nærheten samt skiløyper vinterstid.
Innen ca. 2 år står den nye togstasjonen klar kun ca. 2 km. fra eiendommen. Reisetiden til Oslo med tog blir da kortet ned betraktelig.

Dersom du er ute etter en stor, moderne og gjennomtenkt enebolig med god beliggenhet og flotte utemråder bør du ikke gå glipp av denne muligheten.

ADRESSE
Rødsåsveien 43
3176 Undrumsdal

BOLIGENS INNHOLD OG PRAKTISKE PLANLØSNING
Boligen er bygget over 2 etasjer og inneholder følgende:

1. etasje
*Overbygget inngangsparti med ny inngangsdør.
*Romslig entrè/gang med smart oppbevaring under trappa
*Stor kjøkkendel med spisestue
*Flott stue med utgang til uteområdene
*Flislagt og moderne baderom med dusjhjørne, toalett og servantinnredning
*Praktisk vaskerom/teknisk rom med utgang til uteområdene.
*2 fine soverom hvorav det ene kan betraktes som hovedsoverommet.

2. etasje
*Romslig gangareal med god garderobeløsning (flere bruksmuligheter)
*4 fine soverom hvorav det største kan benyttes som stue nr. 2
*Moderne og flislagt baderom med dusjkabinett, toalett og servantinnredning
*Lagringsbod

BOLIGENS GODE STANDARD - KORT FORTALT
Boligen har en god standard fra 2012 og er godt vedlikeholdt opp igjennom årene. Her er det fokusert på gode og praktiske løsninger som gjør hverdagen enklere.
Huset er enkelt å bevege seg rundt i, og det er godt med lysinnslipp fra de mange vindusflatene. Dette skaper en meget trivelig atmosfære.
Den fine tilknytningen mellom inne- og uteområdene er noe man garantert vil sette pris på. Det er flere dører som fører deg ut til de flotte uteområdene hvor man kan nyte lange og solrike dager på sommerhalvåret. I tillegg er det en meget koselig sommerstue i tilknytning til terrassen som tillater deg å være "ute" selv i litt ruskevær.

Det er gjort flere oppgraderinger de senere år som bl.a..
Ny sommerstue i 2014.
Malt vegger i 1. etasje i 2018.
El-bil lader montert i 2020.
Pusset opp trapp og bygget bod under trapp i 2021
Utekjøkken bygget i 2021
Utvidet terrasse og bygget rekkverk mot vest i 2021
Ny varmepumpe i 2. etasje i 2022.
Ny garderobe i gangen i 2. etasje i 2022.
Nye innedører i 2022.
Ny utgangsdør i 2023.

EIENDOMMENS FLOTTE OG USJENERTE BELIGGENHET
Eiendommen har en særdeles god beliggenhet i dette rolige og landlige boligområde i Rødsåsen ved Østre Undrumsdal i Tønsberg kommune.
Her bor man helt i ytterkant av boligfeltet og med et fantastisk utsyn over landskapet så langt øyet kan se. Solen har man hele dagen fra tidlig morgen til sent på kvelden.

Dette er en ypperlig beliggenhet for deg som vil bo med kort kjørevei til flere av Vestfoldbyene. Området ligger nemlig landlig og rolig, men likevel med kort vei til E-18.

Kjøreturen til Tønsberg by gjøres unna på 10-15 minutter, og det er omtrent samme kjøreavstand til Horten. Til idylliske Åsgårdstrand er det ca. 8 kilometer.

Området er ypperlig for pendlere med sin enkle tilkomst til E-18 og med kun 7-8 minutters kjøring til Skoppum

togstasjon med god forbindelse til Drammen/Oslo og sydover til Telemark. Det er ellers ca. 15-20 minutter å kjøre til Torp flyplass.
Innen ca. 2 år blir den nye jernbanestasjonen ferdig som vil ligge kun ca. 2 km. fra eiendommen. Den nye togtraseen tar deg til Oslo på under timen.

Boligfeltet representerer et området som er i vekst, og det er fine rekreasjonsområder i skog og mark like i nærheten. Lekeplass og balløkke ligger i boligfeltet like ved.

Det er også nærhet til barnehager og skoler. Solerød oppvekstsenter (1-7 kl.) og barnehage (0-6 år) ligger ca. 1.4 km fra eiendommen.

Til Revetal ungdomsskole (8-10 kl.) er det ca. 8 km og det er ca. 10 km til hhv. Wang Toppidrett (videregående skole) og Greveskogen videregående skole.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi Barkåker (ca. 6 km) eller Kiwi Skoppum (ca. 6,5 km) som nærmeste forretninger. Andre tilbud finner du i Revetal sentrum (Re Torvet) hvor man finner et stort og variert tilbud. I Tønsberg by finner man blant annet Farmandstredet med et hav av butikker, mens kjøpesenteret Paletten ligger i Åsgårdstrand med et godt og variert tilbud.

SLIK FINNER DU FREM TIL RØDSÅSVEIEN 43
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.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR
Enebolig - selveier, oppført i 2012.

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE
Eiendommen består av hovedhuset, dobbel garasje samt en sommerstue.
Boligen er bygget i tre med stående kledning og takstein på taket.

ANTALL ROM
Oppholdsrom: 2, Soverom: 6, Bad: 2

AREALER OG FORDELING PER ETASJE
Primærrom: 198 kvm, Bruksareal: 200 kvm

1.Etasje: P-rom 119 kvm. som inkluderer entrè, gang, kjøkken/stue, bad, vaskerom og 2 soverom.
2.Etasje: P-rom 79 kvm. som inkluderer gang, 4 soverom og bad/vaskerom.

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

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

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

Elementer hvor TG-2 tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer utover normal elde/slitasje/levetidsbetraktninger som kan kreve tiltak:
Innvendig > Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Det er avvik:
Det er noe fall til sluk, men fall er ikke iht krav

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

OPPVARMING
Boligen er meget energieffektiv og hadde et strømforbruk på kun ca. 24.700 kw/t i 2022. Dette skyldes boligens gode oppvarmingssystemer.

*Vannbåren varme til radiatorer som produseres av luft til vann varmepumpe fra kvalitetsprodusenten Nibe.
Dette systemet forskyner også boligen med varmt tappevann.

*Avtrekkssystem gjenvinner den varme luften i huset samt sørger for et godt inneklima.

*Det er montert ny varmepumpe i 2022 i 2. etasje for oppvarming og kjøling.

*Rentbrennende vedovn i stua i 1. etasje.

*Varmekabler i gulvet på begge bad.

PARKERING
Det er plass til 2 biler i garasjen samt at det er rikelig med parkeringsplaser i gårdsplassen.

Garasjen er utstyrt med leddet port med automatisk motorstyring. Videre er det montert el-bil lader.
Inngang til garasjen også via sidedør.
Garasjehyllene medfølger ikke i handelen.

AREAL OG EIERFORM
Areal: 762 kvm.
Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE
Meget pent opparbeidet tomt hvor det er satt stort fokus på lite vedlikehold og gjenomtenkte rekreasjonsområder hvor både sol og utsikt kan nytes til det fulle.
Mot vest er det bygget en terrasse på hele 215 kvm. med sommerstue og utekjøkken. Her er det rikelig med plass til lek og moro for både store og små.
Fra terrassen går det en trapp ned til et stort gressareal som naboene diponerer i fellesskap.
Gressarealet tilhører ikke eiendommen, men det er gitt tillatelse til å benytte dette til rekreasjon.

Gårdsplassen er asfaltert og det er partier med belegningsstein. Det er etablert hekk mot naboen i nord og gjerne mot naboen i syd.
Videre er det et lite område med kunstgress på sydsiden av huset. Med andre ord er dette en nokså vedlikeholdsfri tomt.

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

REGULERINGSFORHOLD
Eiendommen ligger i område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen.
Eiendommen ligger i regulert område med plannavn Rødsåsen og reguleringsformål boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse.

FERDIGATTEST
Boligen har ferdigattest datert 02.05-2012. Kopi av denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

PRISANTYDNING
6 250 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD
6 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
156 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 250 000,-))
---
169 592,- (Omkostninger totalt)
---
6 419 592,- (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.

TILSTANDSRAPPORT
Utført av : Jens Martin Onsrud
Takstdato : 21.02.2023.
Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING
Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter B
Det ble brukt ca. 24.700 Kw/t i 2022.

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr. 18 190,- pr. år.
Dette inkluderer avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing. I beløpet er det tillegg for plastavfallsbeholder samt ekstra stor restavfallsbeholder.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI
Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig:1 591 581,-
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: 5 729 691,-

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

PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING/SAMEIE
Det er pliktig medlemsskap i områdets velforening.
Årlig utgift til ve-foreningen er ca. kr. 600,-.

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: 6 250 000,-) (Kr.37 500)
Totalt kr. (Kr.247 070)

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.
Lampe i taket over spisebordet samt lampen i taket i stua medfølger ikke i handelen.

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.
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.

2011/613395-2/200 Best. om vann/kloakkledn.
04.08.2011
Rettighetshaver:TØNSBERG KOMMUNE
Org.nr: 921383681
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

OVERTAGELSE
Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering(Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelig transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

OPPDRAGSANSVARLIG

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

BOSCH

PLANTEGNING

1. Etasje

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
FRANK
HESJEDAL

IMAGEDAY

1. Etasje

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
FRANK
HESJEDAL

IMAGEDAY

PLANTEGNING

2. Etasje

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf FRANK HESJEDAL | IMAGEDAY

2. Etasje

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf FRANK HESJEDAL | IMAGEDAY

EIENDOM
2005

DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Rødsåsveien 43, 3176 UNDRUMSDAL
TØNSBERG kommune
gnr. 442, bnr. 42

Areal (BRA): Enebolig 200 m², Garasje 36 m²

Befaringsdato: **Rapportdato:** 21.02.2023 **Oppdragsnr.:** 21041-1523 **Referansenummer:** BP1567

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS

Gyldig rapport
21.02.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

ONSRUD
TAKSERING AS

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Rødsåsveien 43, 3176 UNDRUMSDAL
Gnr 442 - Bnr 42
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TG 2

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

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over halvannen etasje oppført i tre over grunnmurer i 2012.
Bygget har saltak tekket med dobbeltkrum betongstein, og er kledd utvendig med stående trekledning.
Vinduer og terrassedør av tre med trelags glass.
Det er oppført dobbel garasje på gårdsplass. Elbillader er montert i garasje.
Tomten er opparbeidet med kunstplen, beplantning, heller/belegningsstein og stor terrasse med hagestue.
Asfaltert gårdsplass.
Boligen er oppgradert med bla. hagestue i 2014, malt vegger i 1. etg i 2018, elbillader i 2020, pusset opp trapp og bygget bod under trapp i 2021, varmepumpe i 2022, garderobe i gang i 2022, nye innerdører i 2022/2023 og ny ytterdør i 2023.
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, og gir ett godt inntrykk.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 2012

Gå til side

UTVENDIG

Dobbeltkrum betongstein
Nedløp og beslag i plastbelagt stål.
Trekonstruksjon kledd utvendig med stående trekledning.
Alle vegger unntatt kvist ble malt i 2021 / 2022

Prefabrikkerte takstoler i saltaks form.
Bordet undertak.
Luftet med spalter mot utvendig takflate.

Vinduer og terrassedører av tre med trelags glass.
Terrassedører uten dørhåndtak på utside.

Slett ytterdør med glass.
Elektronisk lås er montert.

Terrasse på ca 215 m2 med tilgang fra stue.
Dekke av tre. Rekkverk av glass og stål.

Hagestue på ca 9 m2 ble oppført på terrasse i 2014.
Utekjøkken bygget i 2021.

Terrasse opprinnelig fra byggeår, utvidet med større gulv og rekkverk mot Vest i 2021.

Gå til side

INNVENDIG

Overflater består av laminat på gulv panel og malte slette plater på vegger.
Malte slette himlingsplater i innvendige tak.

Gå til side

VÅTROM

Vaskerom
Vaskerom har vinylbelegg på gulv, malt tapet over oppkant av vinylbelegg på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak.
Innredet med skap, stål skyllekum, hyller og opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom
Bad har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, skap, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og wc.

Bad
Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte himlingsplater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, skap, dusjdører, håndkletørker og wc.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate med kitchenboard over benk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenøy med skuffer, skap og barløsning.
Komfyrvakt er montert ved ventilator, ingen synlig waterguard.
Ventilator med utlufting.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør system på vannledninger.
Fordelerskap er montert i vaskerom og bad i 2.etg
Plast avløpsrør.
Mekanisk avtrekk fra alle våtrom.
Nibe 370 er montert på vaskerom.
Avtrekksvarmepumpe/varmtvannsbereder.
Anlegget har ca 170 liter varmtvannsbereder.
Avtrekk fra våtrom.
Forsyner varmt tappevann og vann til vannbåren varme med radiatorer og håndkletørker.
Vannbåren varme til radiatorer i oppholdsrom i 1.etg og håndkletørker på bad i 1.etg.
El.anlegg i hovedsak skjultanlegg fra byggeår.
Sikringsskap er montert på vaskerom.
Automatsikringer på alle kurser.
Elbillader er montert i garasje.
Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Rødsåsveien 43, 3176 UNDRUMSDAL
Gnr 442 - Bnr 42
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Gå til side

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.etasje	81	79	2
1.Etasje	119	119	0
Sum	**200**	**198**	**2**

Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	36	0	36
Sum	**36**	**0**	**36**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

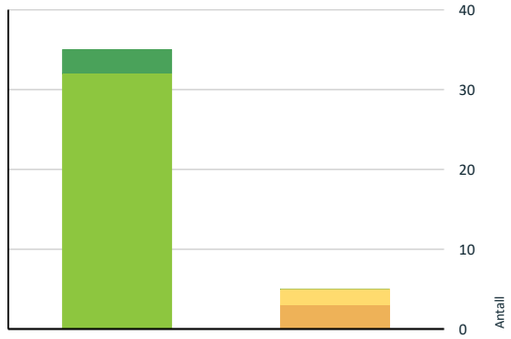
Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

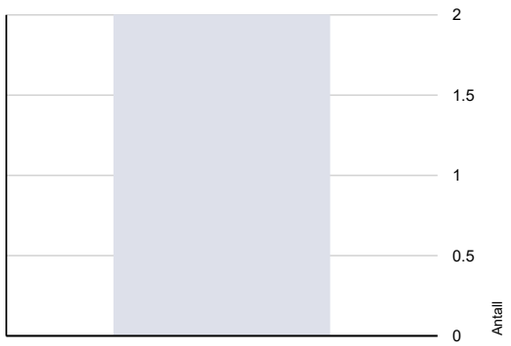
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side
Det er avvik:
Det er noe fall til sluk, men fall er ikke iht krav

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Rødsåsveien 43, 3176 UNDRUMSDAL
Gnr 442 - Bnr 42
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2012

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normal

UTVENDIG

Taktekking
TG 1

Dobbeltkrum betongstein

Nedløp og beslag
TG 1

Nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon
TG 1

Trekonstruksjon kledd utvendig med stående trekledning.
Alle vegger unntatt kvist ble malt i 2021 / 2022
Musebørster montert under kledning i 2021.

Takkonstruksjon/Loft
TG 1

Prefabrikkerte takstoler i saltaks form.
Bordet undertak.
Luftet med spalter mot utvendig takflate.
Konstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for visuell observasjon av primærkonstruksjoner og luftinger, men detaljtegninger av oppbygging er fremlagt.
TG settes utifra alder og dokumentasjon.
Det er ingen synlige avvik på innvendig side under befaringen.

Vinduer
TG 1

Vinduer og terrassedører av tre med trelags glass.
Terrassedører uten dørhåndtak på utside.
Normal slitasje

Dører
TG 0

Slett ytterdør med glass.
Elektronisk lås er montert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
TG 1

Terrasse på ca 215 m2 med tilgang fra stue.
Dekke av tre. Rekkverk av glass og stål.

Hagestue på ca 9 m2 ble oppført på terrasse i 2014.
Utekjøkken bygget i 2021.

Terrasse opprinnelig fra byggeår, utvidet med større gulv og rekkverk mot Vest i 2021.

Noe ujevnheter og stedvis noe værslitasje, men ingen vesentlige skader.
Normalt vedlikehold kan påregnes.

INNVENDIG

Overflater
TG 1

Overflater består av laminat på gulv panel og malte slette plater på vegger.
Malte slette himlingsplater i innvendige tak.

Det er krakkelering i malingen på himlingsplater, disse bør påregnes malt.

Himlinger i bad og vaskerom blir skiftet før salg.
Normalt vedlikehold kan påregnes etter bilder etc. er fjernet.

Etasjeskille/gulv mot grunn
TG 1

Etasjeskillere av tre
Stubbloft konstruksjon i 1 etg.
Tilgang via luke i mur ute.

Radon
TG 2

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre i grunnen

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

Tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rødsåsveien 43, 3176 UNDRUMSDAL
Gnr 442 - Bnr 42
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted
TG 1

Stålpipe.
Peisovn er montert i stue

Krypkjeller

Krypkjeller under boligen.
Tilgang via luke i mur.
Grus på grunn med plast og isopor.
Plast og isopor er fjernet ved luke.
Duk i himling.
Luftet med ventiler i murer.
Konstruksjonen virker tilfredsstillende luftet.

Innvendige trapper
TG 2

Innvendig trapp i malt tre.
Rekkverk i malt tre.
Teppe i trinn.
Normal slitasje.

Opptrinn ble tettet, teppe lagt i trapp og det ble bygget bod under trapp i 2021.

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

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

Innvendige dører
TG 0

Malte slette dører innvendig.
Dører ble skiftet i 1.etg i 2022 og i 2. etg i 2023.

Andre innvendige forhold

Noe utbedringer skal gjøres på overflater etter befaring.
Blant annet skifte himlinger på bad og vaskerom i 1.etg, male vegger på ett soverom i 1. etg, dørstokker osv.

TG settes utifra opplysninger.

Oppvarming
TG 1

Oppvarmet med varmekabler på begge bad.
Radiatorer i alle oppholdsrom i 1. etg.
Varmepumpe.
Peisovn.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte himlingsplater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, skap, dusjdører, håndkletørker og wc.

Overflater vegger og himling
TG 1

Flislagte vegger og malte himlingsplater i innvendig tak.
Det er krakkelering i malingen på himlingsplatene, disse blir skiftet før salg i følge eier.
Forøvrig normal slitasje.

Overflater Gulv
TG 2

Fliser på gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er noe fall til sluk, men fall er ikke iht krav

Tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt
TG 2

Sluk av plast i dusjsonen, mansjett er ført under klemring.

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

Tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr og innredning
TG 1

Innredet med servantinnredning, skap, dusjdører, håndkletørker og wc.
Noen bruksmerker, men ingen vesentlige skader

Ventilasjon
TG 1

Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom — TG 1

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale forhold

Årstall: 2023

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har vinylbelegg på gulv, malt tapet over oppkant av vinylbelegg på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak.
Innredet med skap, stål skyllekum, hyller og opplegg for vaskemaskin.

Overflater vegger og himling — TG 1

Malt tapet over oppkant av vinylbelegg på vegger.
Malt himlingsplater i innvendig tak.
Noe hull etter tidligere montert utstyr, forøvrig normal bruksslitasje.

Overflater Gulv — TG 1

Vinylbelegg på gulv.
Normal slitasje

Sluk, membran og tettesjikt — TG 1

Sluk av plast under skyllekum.
Vinylbelegg er ført under klemring.

Sanitærutstyr og innredning — TG 1

Innredet med skap, stål skyllekum, hyller og opplegg for vaskemaskin.
Normal slitasje

Ventilasjon — TG 1

Mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom — TG 1

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale forhold

Årstall: 2023

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler, føuslafgte vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, skap, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og wc.

Overflater vegger og himling — TG 1

Flislagte vegger og panel i himling

Overflater Gulv — TG 1

Fliser på gulv med varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt — TG 2

Sluk av plast under dusjkabinett og ved opplegg for vaskemaskin.
Underliggende membran er ført under klemring i begge sluk.

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

Tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr og innredning — TG 1

Innredet med servantinnredning, skap, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og wc.

Ventilasjon — TG 1

Mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom — TG 1

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

Rødsåsveien 43, 3176 UNDRUMSDAL
Gnr 442 - Bnr 42
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate med kitchenboard over benk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenøy med skuffer, skap og barløsning.
Komfyrvakt er montert ved ventilator, waterguard er montert i benkeskap.
Normal slitasje.

Avtrekk — TG 1

Ventilator med utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rør i rør system på vannledninger.
Fordelerskap er montert i vaskerom og bad i 2.etg

Avløpsrør — TG 1

Plast avløpsrør.

Ventilasjon — TG 1

Mekanisk avtrekk fra alle våtrom.

Andre VVS-installasjoner — TG 1

Nibe 370 er montert på vaskerom.
Avtrekksvarmepumpe/varmtvannsbereder.
Anlegget har ca 170 liter varmtvannsbereder.
Avtrekk fra våtrom.
Forsyner varmt tappevann og vann til vannbåren varme med radiatorer og håndkletørker.

Vannbåren varme — TG 1

Vannbåren varme til radiatorer i oppholdsrom i 1.etg og håndkletørker på bad i 1.etg.

Elektrisk anlegg

El.anlegg i hovedsak skjultanlegg fra byggeår.
Sikringsskap er montert på vaskerom.
Automatsikringer på alle kurser.
Elbillader er montert i garasje.

1. 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
2. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.
Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Branntekniske forhold — TG 0

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Drenering

Da dette er en konstruksjon over bakkenivå monteres det normalt sett ikke dreneringer.
Grunnmurer er montert på tilførte og drenerende masser.

Grunnmur og fundamenter — TG 1

Grunnmurer av lettklinkerelementer.
Stedvis noe riss, men ingen vesentlige skader.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Parkering/Lagring

Byggeår
2012

Kommentar
Kilde: Eier

Standard
Normal

Vedlikehold
Normal

Beskrivelse
Garasje oppført i tre over mur.
Bygget har saltak tekket med dobbeltkrum betongstein, og er kledd utvendig med liggende trekledning.
Leddport i metall med automatisk portåpner, sidedør i tre.
Elbillader er montert ved port.
Bygget fremstår med normal slitasje, uten vesentlige skader.
Normalt vedlikehold kan påregnes.

Rødsåsveien 43, 3176 UNDRUMSDAL
Gnr 442 - Bnr 42
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

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

Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
2.etasje	81	79	2	Gang med trapp, 4 Soverom , Bad/vaskerom	Bod
1.Etasje	119	119	0	Entré med trapp, Gang , Stue/kjøkken , 2 Soverom , Bad , Vaskerom	Bod
Sum	200	198	2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverksjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	36	0	36		Garasje
Sum	36	0	36		

Rødsåsveien 43, 3176 UNDRUMSDAL
Gnr 442 - Bnr 42
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	442	42		0	762.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rødsåsveien 43

Hjemmelshaver
Tveiten Hans Arne, Tveiten Nina

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann
Offentlig tilknyttet vann

Tilknytning avløp
Offentlig tilknyttet avløp

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.02.2023		Innhentet	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske 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.

Rødsåsveien 43, 3176 UNDRUMSDAL
Gnr 442 - Bnr 42
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/BP1567

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.
2230041

Selger 1 navn
Hans Arne Tveiten

Selger 2 navn
Nina Tveiten

Gateadresse
Rødsåsveien 43

Poststed
Undrumsdal

Postnr
3176

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?
År: 2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?
Antall år: 11
Antall måneder: 3

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

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

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 2230041

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Opplegg til vaskemaskin bad 2 etasje.
Arbeid utført av: Heum rørservice.

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

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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
Beskrivelse: 2 år siden hørt mus i vegg, tettet med musebånd. Rundt hele utvendig. Ikke hørt siden.

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 det elektriske utvendig på terrassen, samt oppsett elbil lader.
Arbeid utført av: Cudrio elektriske

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Easee billader.

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2230041

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygging av terrasse/ utekjøkken og utestue.

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

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2230041

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2230041

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Arne Tveiten	2d483d05e90da2650311571 42de62277ed91f49a	10.02.2023 05:49:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Tveiten	98351ede809488d6956106 71090b95b4e85d9f97	10.02.2023 06:04:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230041

- 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

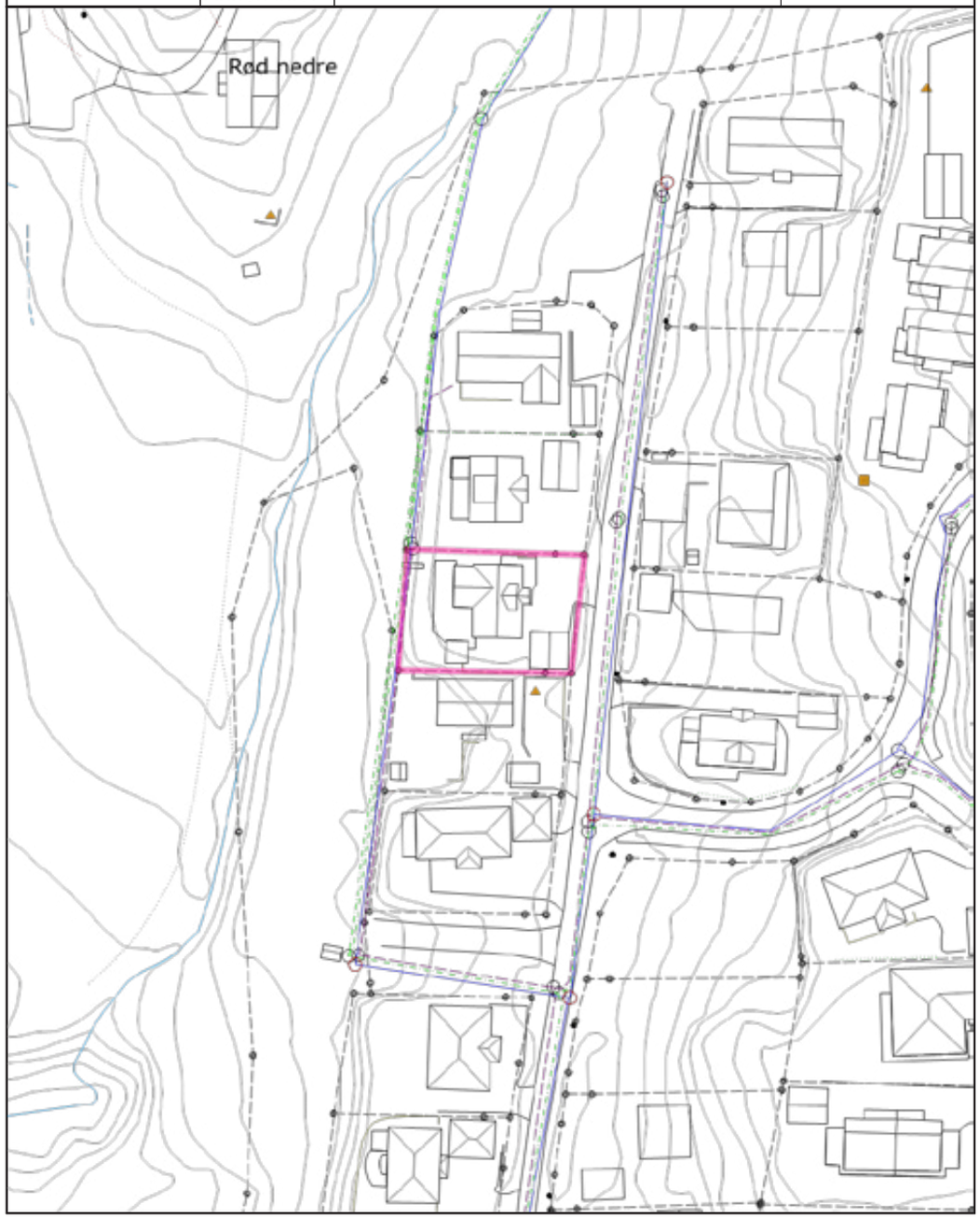
nets

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

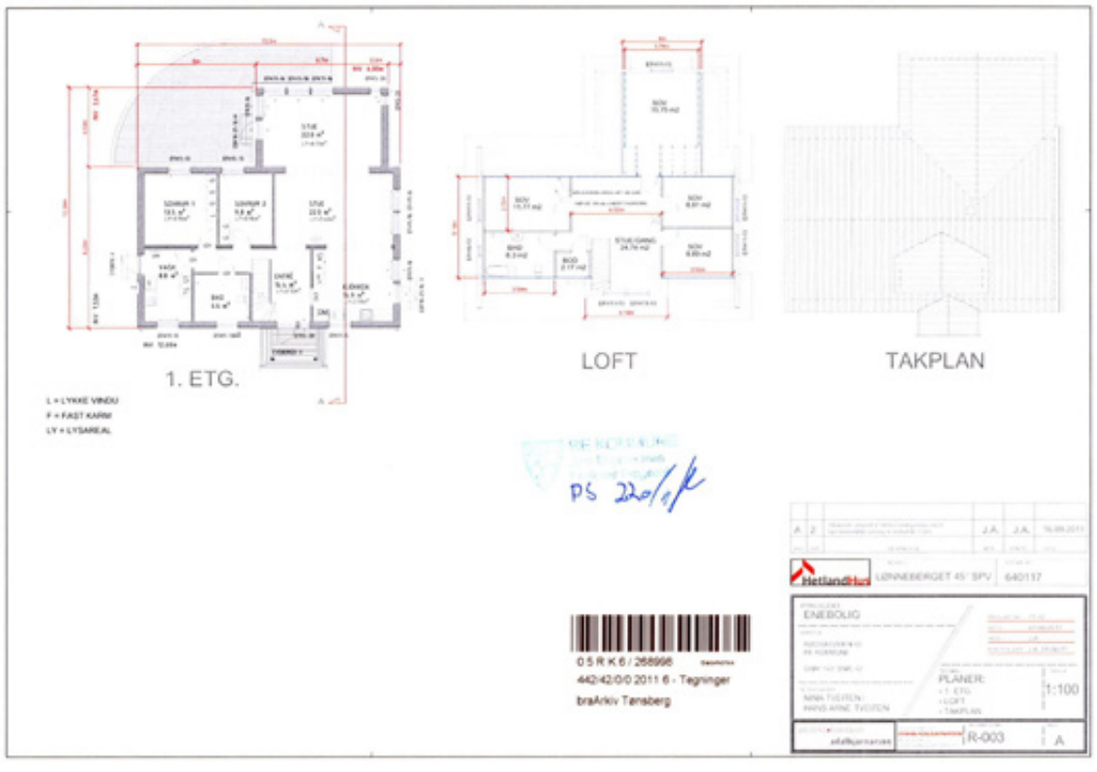
Eiendom:	Gnr: 442	Bnr: 42	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rødsåsveien 43 3176 UNDRUMSDAL			
Annen info:				

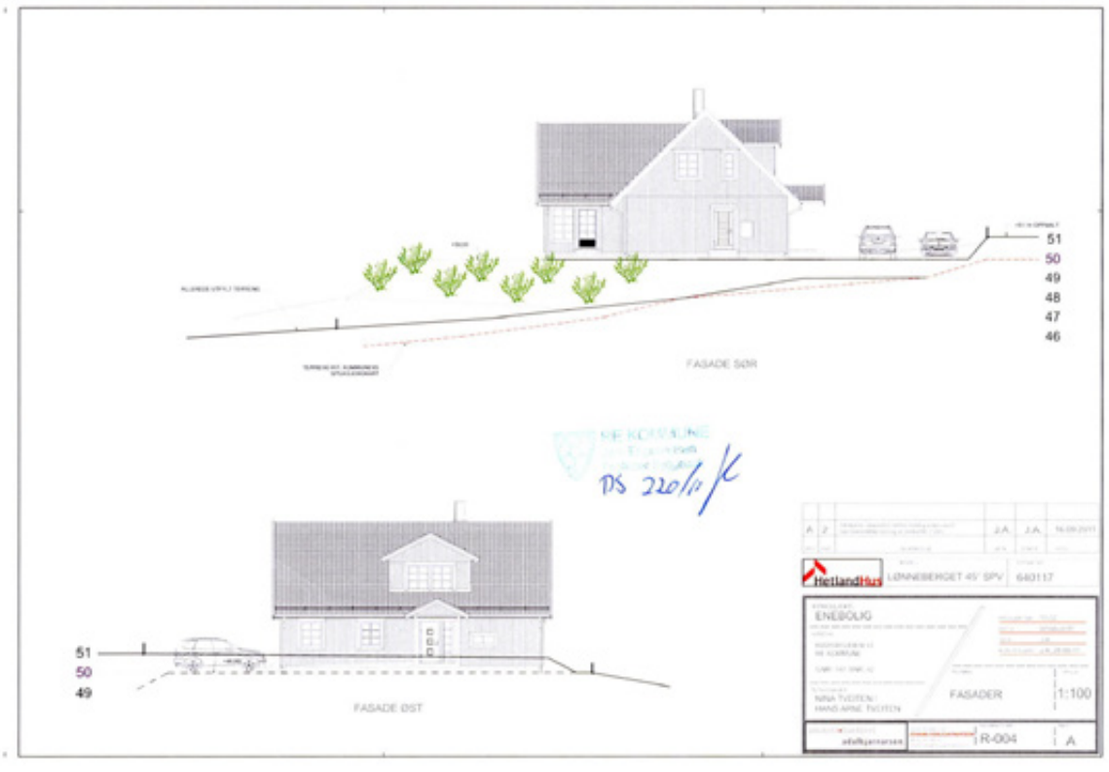
Målestokk
1:1000

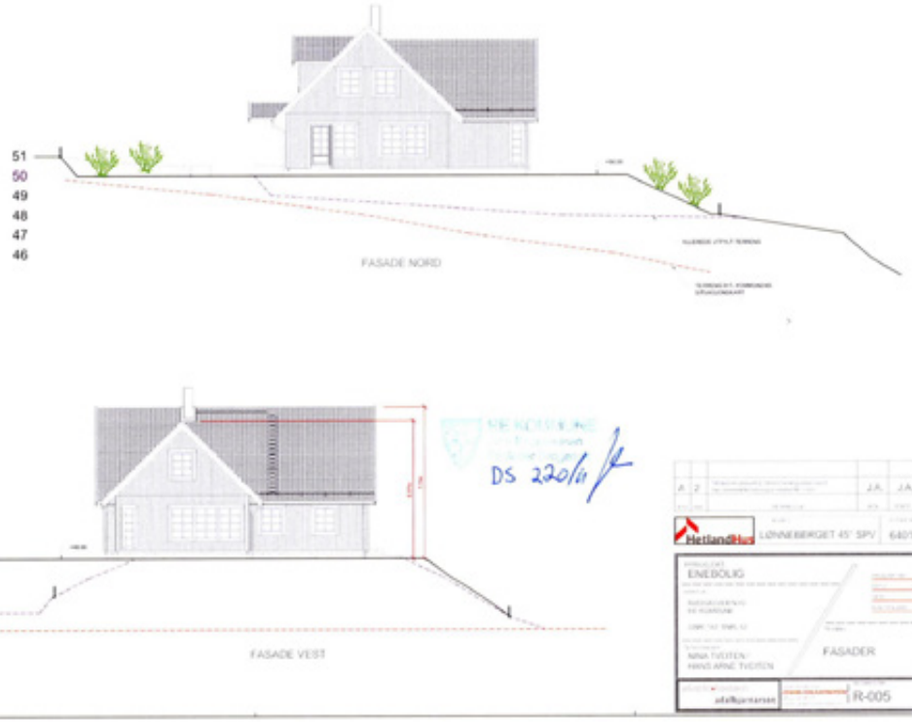


Tegnforklaring

- Brannventil
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- MurFrittstående
- AnnetGjerde
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Garasje og uthus
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- Kum - annen eier
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig grensepunkt
- MurLoddrett
- Stolpe
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Sti
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Bolig
- Annen næring
- Høydekurve
- Kanal og grøft
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Bygg og anlegg
- Hekk
- Gatelys
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Fortauskant
- Vegkantavkjørsel
- Fiskeri og landbruk
- Frittstående trapp
- Høydekurve


1. ETG.
LOFT
TAKPLAN
L = LYKKE VINDU
F = FAST KARM
LY = LYSAREAL
DS 220/11
HetlandHus
LØNNEBERGET 45' SPV
640117
ENEBOLIG
PLANER:
1:100
R-003
A
0 5 R K 6 / 268998
442/42/0/0 2011 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg


51
50
49
48
47
46
FASADE SØR
DS 220/11
51
50
49
FASADE ØST
HetlandHus
LØNNEBERGET 45' SPV
640117
ENEBOLIG
FASADER
1:100
R-004
A



DS 220/11

A	2	J.A.	J.A.

HetlandHus LØNNEBERGET 45' SPV 640137

ENEBOLIG

NINA TVOTEN
HANS ARNE TVOTEN

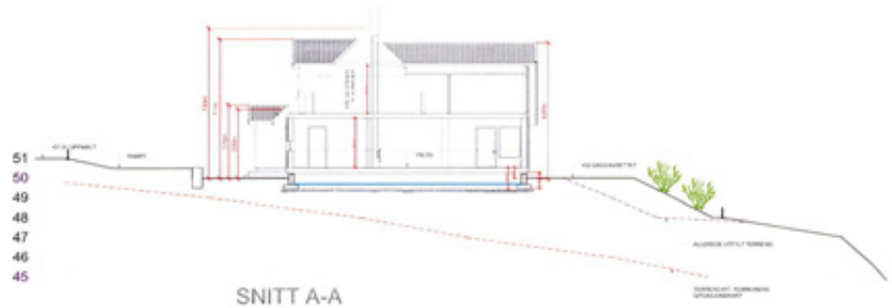
FASADER

1:100

atelbjarnarsen

R-005

A



SNITT A-A

DS 220/11

A	2	J.A.	J.A.

HetlandHus LØNNEBERGET 45' SPV 640137

ENEBOLIG

NINA TVOTEN
HANS ARNE TVOTEN

SNITT

1:100

atelbjarnarsen

R-006

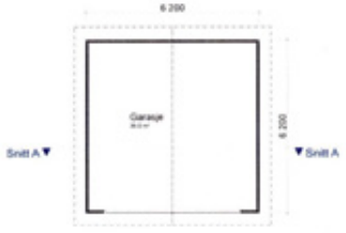
A

FASADE 1

FASADE 3

FASADE 4

FASADE 2



1:100 Snitt A

REVISJON

PROSJEKT
Type 3 - 29 grader - 6,2x6,2

TEGNING
Plan, snitt, fasader

TILTAKSHAVER

Produx AS
Haasken
3158 Andebu

STATUS	DATO
○ UTKAST	30.03.2011
● SØKNAD	
○ ARBEIDSTEGNING	A3
○ EKSISTERENDE	
○ SOM BYGGET	
○ ILLUSTRASJON	

AREALTABELL

BRA	36,05
BYA	38,45

vestfoldgarasjen.no

TEGNINGSNAVN TEGNINGSNR

FASADE SØR

FASADE ØST

DS 165/11

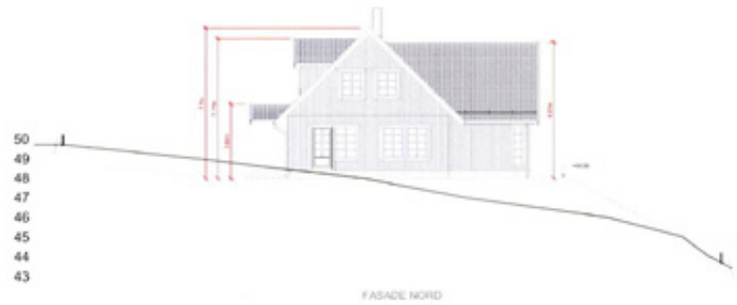
HetlandHus LØNNEBERGET 45' SPV 640117

ENEBOLIG

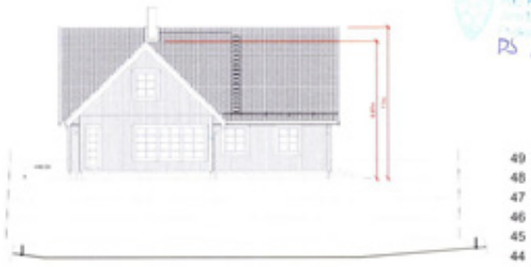
NINA TVEITEN
HANS ARNE TVEITEN

FASADER 1:100

IR-004



FASADE NORD



FASADE VEST

HetlandHus LØNNEBERGET 45 SPV 640117

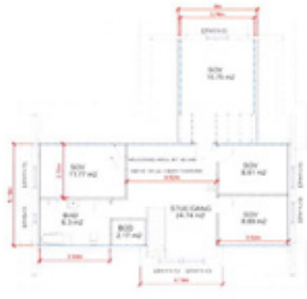
ENEBOLIG

NINA TVEITEN
HANS WINE TVEITEN

FASADER 1:100

R-005

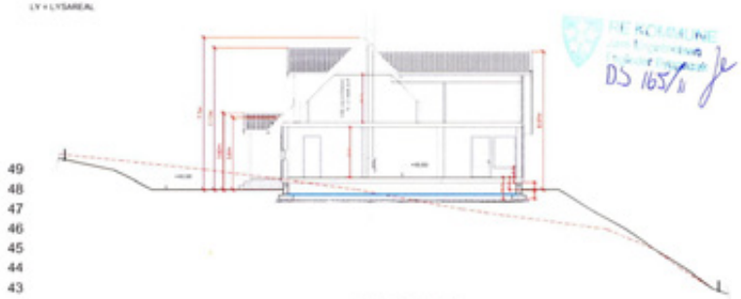
1. ETG.



LOFT

TAKPLAN

L = LYKKE VINDU
F = FAST KARM
LY = LYSAREAL



SNITT A-A

HetlandHus LØNNEBERGET 45 SPV 640117

ENEBOLIG

NINA TVEITEN
HANS WINE TVEITEN

PLANER
- 1. ETG
- LOFT
- TAKPLAN
1:100

R-003

RØDSÅSVEIEN 43

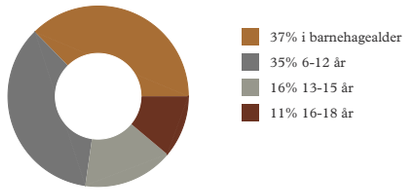
OFFENTLIG TRANSPORT

Rødsåsen Linje 126	4 min 0.3 km
Skoppum stasjon Linje RE11	9 min 6.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min
Oslo Gardermoen	1 t 43 min

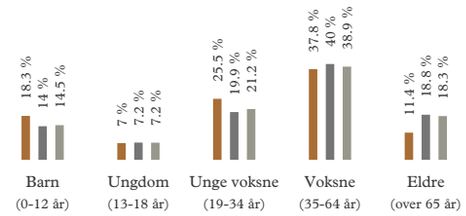
SKOLER

Solerød skole (1-7 kl.) 96 elever, 8 klasser	16 min 1.3 km
Revetal ungdomsskole (8-10 kl.) 379 elever, 25 klasser	12 min 8.1 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 187 elever, 7 klasser	14 min 11.2 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 278 elever, 15 klasser	14 min 11.9 km
Wang Toppidrett Tønsberg	13 min
Greveskogen videregående skole 1016 elever	14 min 11.6 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Østre Undrums...	685	293
Kommune: Tønsberg	57 794	26 960
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Solerød barnehage (1-5 år) 55 barn	15 min 1.2 km
Barkåker barnehage (0-5 år) 101 barn	9 min 7.5 km
Tønsberg Montessori barnehage (1-5 år) 50 barn	11 min 7.8 km

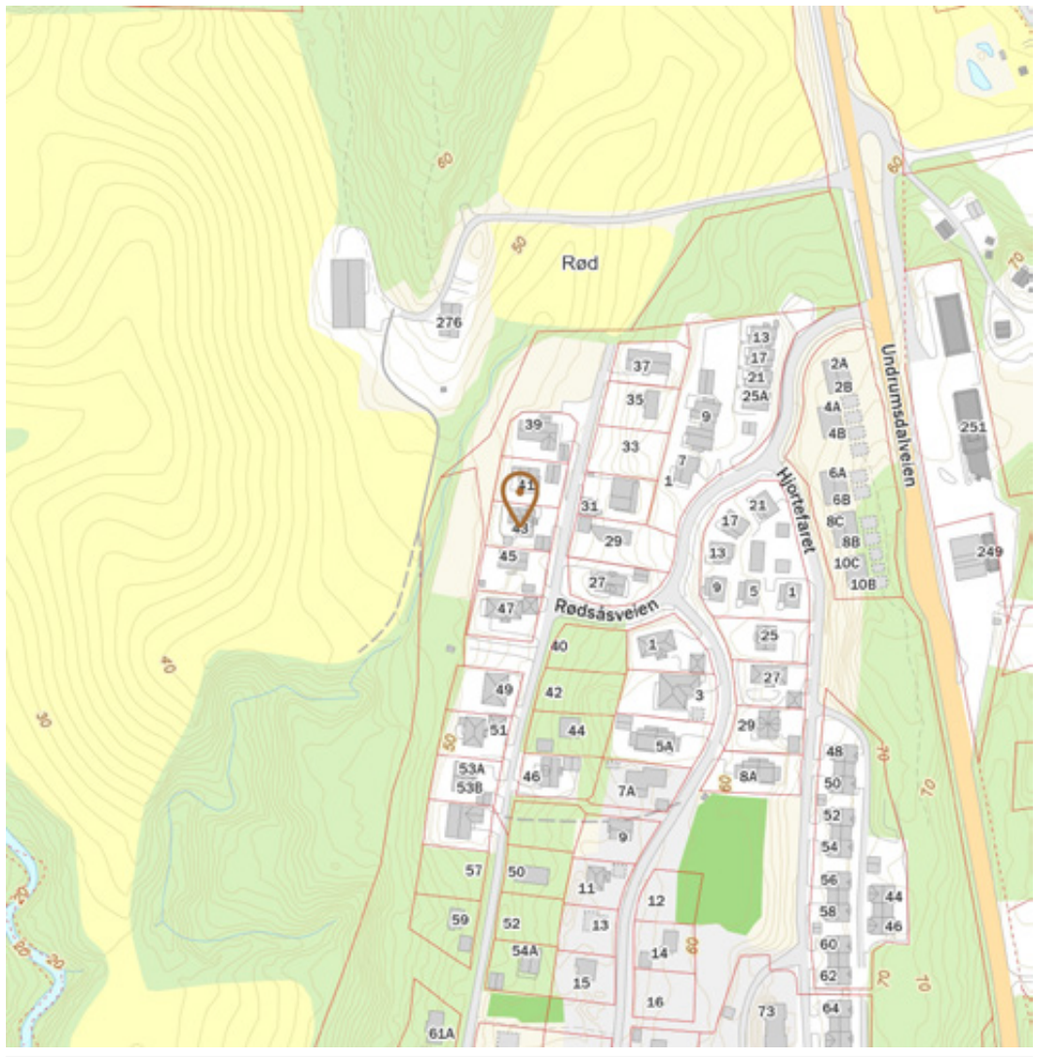
DAGLIGVARE

Kiwi Skoppum Post i butikk, PostNord	9 min 6.1 km
Kiwi Barkåker	8 min

SPORT

Haukbanen ballbane Ballspill, fotball	17 min 1.3 km
Grettåsen Ballspill	3 min 2 km
Revetal Treningssenter	13 min
Family Sports Club Tønsberg	12 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 sitatene 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 sitatene 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

EIENDOM
2005

NOTATER

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

EIENDOM
2005

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM: OPPDRAG:

Rødsåsveien 43, 3176 Undrumsdal 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.

91

Oppdragsnummer: 2230041

Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.03.2023 15:19

Tor Fredrik W. Lindman

Eiendomsmegler MNEF

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

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

Org.nr: 988 024 082

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

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

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy