



EIENDOM  
2005



# BERGLYVEIEN 3B - HUSØYSUND

Berglyveien 3B, 3132 Husøysund

Prisantydning: kr 6 950 000,- + omk.

Primærrom: 129 kvm

BRA/BTA: 167 kvm

Eiendomstype: Enebolig

VELKOMMEN TIL  
BERGLYVEIEN 3B





## KORT OM EIENDOMMEN

Fantastisk beliggende eiendom m/seneste kveldssol i vest  
- Kort avstand til byen!

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Oppdragsnummer       | 2230249                                    |
|                      | Gnr.: 19, Bnr.: 51 i Færder kommune.       |
|                      | Vestfold og Telemark fylke                 |
| Adresse              | Berglyveien 3B, 3132 Husøysund             |
| Prisantydning        | 6 950 000,-                                |
| Omkostninger         | 187 092,-                                  |
| Totalpris inkl. omk. | 7 137 092,-                                |
| P-rom/BRA            | 129 kvm/167 kvm                            |
| Antall soverom       | 4                                          |
| Tomteareal           | 1002                                       |
| Eierform tomt        | Eiet tomt                                  |
| Boligtype            | Enebolig                                   |
| Byggeår              | 1940                                       |
| Eierform             | Selveier                                   |
| Energimerking        | Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G |

























































## **OPPDRAKSNUMMER**

2230249

## **TYPE BOLIG**

Enebolig

## **EIER**

Ole Magnus Paulsen

## **KORT OM EIENDOMMEN**

Velkommen til denne særdeles representative og nydelig beliggende eiendommen i Husøysund, kun få minutter fra Tønsberg sentrum.

Her har du vidstrakt sjøutsikt og tilnærmet uhindrede solforhold utover kvelden.

Eiendommen består totalt av en eldre enebolig (på 129m<sup>2</sup> p-rom som ble tilbygget og oppusset i 2018). Boligen henger sammen med en nyere enebolig fra 2016 via en svalgang.

Kort fortalt:

- Tilbygget og oppusset i 2018 med 2 bad og 3 soverom\*
- Stort potensiale for utleie, genereasjonsbolig, sommerbolig e.l.!
- Fin planløsning over 2 plan + kjeller
- Stor og deilig stue med mengder av lys inn gjennom de store vinduene
- Svært flott beliggende eiendom i en stille og rolig boliggate m.m.

Eiendommen bør oppleves for det rette inntrykket - vi ønsker velkommen til en solrik visning!

## **ADRESSE**

Berglyveien 3B  
3132 Husøysund

## **ADKOMST**

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

## **BELIGGENHET**

Fantastisk og høytliggende eiendom med vidstrakt utsikt og sen kveldssol.

Kort vei til badestrand og fine turområder.

Gangavstand til Foynlandsentret med butikker, cafe m.m. Ca. 3 minutter med bil til Teie torv med butikker, bank, post, vinmonopol m.m.

Eiendommen er beliggende vestvendt og er meget solrik med fin utsikt over sjøen og deler av innseilingen til Tønsberg. Eiendommen har en lun og god beliggenhet med Tønsbergs vakre skjærgård i umiddelbar nærhet. 5 min med bil til 18 hulls golfbane på Nøtterøy golfklubb.

Ca 10 min med bil til Tønsberg sentrum.

## **TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR**

Bboligen er oppført antatt rundt 1940, og tilbygget og renover i 2018.

## **BYGNINGER OG BYGGEMÅTE**

Bygget i trebingingsverk med utvendig liggende trekledning. Oppført på støpte murer. Taktekking med teglstein. Vinduer i tre med 2-lags glass.

## **INNHold**

1.etg.: entré/gang med trapp opp, flislagt badrom, soverom, kjøkken med innredning og inngang til spisestue, nedsenket stue (tilbygg) med utgang til balkong.

2.etg.: soveromsgang, flislagt bad med dusj, vegghengt wc, badekar og servantinnredning. 2 soverom hvorav ett med utgang til balkong (over tilbygg)  
Krypkjeller og kjeller.

\*Det foreligger ingen byggemeldte eller godkjente bygningstegninger, så betegnelsen av rommene kan avvike fra opprinnelig bruk.

Generell info:

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

## **ANTALL ROM**

Soverom: 4, Bad: 2

## **AREALER OG FORDELING PER ETASJE**

Primærrom: 129 kvm, Bruksareal: 167 kvm

1.Etasje: 87 / 87 kvm p-rom/BRA

2.Etasje: 42 / 42 kvm p-rom/BRA

Kjeller: 38 kvm BRA

## **MØBLERING / UTSTYR**

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen.

## **STANDARD**

Oppført i ca 1940 og tilbygget og renover i 2018. Det ble da skiftet kledning, en del vinduer og gjort mange større oppgraderinger innvendig.

Overflater oppsummert:

Gulv: Fliser i hall og furgulv ovenfor trapp. Ellers

er det parkettgulv.

Vegger: Panel og malte flater.

Tak: Panel og malte flater.

Øvrig teknisk info om boligen (utdrag av tilstandsrapport):

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran er plassert i kjeller. Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i 2. etasje.

## **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;

- 1 stk tilstandsgrad 0 (TG0) - ingen avvik.
- 9 stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 7 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.
- 22 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor.
- 4 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:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Taket manglet mønepanner på befaringsdagen.

Det er registrert spor etter borebille eller lignende i en takspærre. Det er ukjent om angrepet er aktivt.

Det er registrert spor etter borebille eller lignende i synlige bjelker mot kjeller. Det er ukjent om angrepet er aktivt.

Terrassedør i 1. etasje mangler beslag under terskel og har et knust glass. Døren er også litt treg å åpne. Inngangsdøren har utvendig slitasje.

Rekkverket på terrassen er målt til 90cm, men dagens krav er 100cm. Det er en åpning i rekkverk som er større enn makskravet på 10cm. Det er målt at terrassen har et fall på ca 5cm ut fra yttervegg. Om dette er setninger, eller om den er bygget med fall, er ikke sikkert.

Det er påvist skjevheter i enkelte av søylene.

Parkettgulv i kjøkken har store glipper i skjøter.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er også et røykrør i pipen i kjeller som ikke er tilstrekkelig tettet.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Badet i 2.etg. har kun naturlig ventilasjon.

Badet i 1.etg mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er registrert sprekker/slitasje i benkeplate. Det er påvist noen fuktskjolder i skuff og bunnplate under vask, men dette var tørt på befaringsdagen.

Det mangler sokkel på befaringsdagen.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er ingen ventiler i oppholdsrom, utover bad. Lufting ellers må foregå ved åpning av vindu.

Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmur.

Elementer hvor TG-3 tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer med kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid (evt. funksjonssvikt eller sammenbrudd): Det er påvist kjellervinduer med fukt/råteskader. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom i kjøkken/spisestue i opprinnelig del.

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet.

Avvik på brannslukningsutstyr (eldre enn 10 år)

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

## **OPPVARMING**

Det er montert vedovn i kjøkken/spisestue. Termostatstyrte varmekabler på begge bad.

For øvrig elektrisk oppvarming.

## **PARKERING**

Parkering må etableres på egen andel av tomten.

## **AREAL OG EIERFORM**

Areal: 1 002 kvm, Eierform: FELLES eiet tomt.

## **TOMT OG HAGE**

Hagen er meget solrik fra formiddagen og til seneste rest av kveldssolen går ned. Beliggenheten på hagen er lun og tilbaketrukket, og oppleves som usjenert.

Fin uteplass også ved inngangspartiet, samt bak boligen mot øst (inn mot fjellet).

## **VEI, VANN OG AVLØP**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomst fra kommunal vei.

## **REGULERINGSFORHOLD**

Eiendommen er beliggende i område regulert til boligområde, nåværende.

Ingen igangsatte planleggingsarbeider som vil kunne berøre eiendommen iflg kommunen.

### **FERDIGATTEST**

Det foreligger stemplede fasadetegninger på denne boligen, samt tilbygg datert 30.06.2010. Terrassen over tilbygget avviker fra de godkjente fasadetegningene.

Det foreligger ingen godkjente plantegninger, kun tilbygget, så betegnelsen av rommene i denne delen av boligen kan avvike fra opprinnelig bruk. Det foreligger ikke ferdigattest.

Boligene på tomten er under seksjonering (vil få hvert sitt seksjonsnummer).

Kopi av denne informasjonen kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slik informasjon eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **PRISANTYDNING**

6 950 000,-

### **BEREGNET TOTALKOSTNAD**

6 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

173 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 950 000,-))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

-----  
187 092,- (Omkostninger totalt)

-----  
7 137 092,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

### **BETALINGSBETINGELSER**

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

### **TAKST / TILSTANDSRAPPORT**

Utført av : Marius Vedvik

Takstdato : 22.03.2023

### **ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING**

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr. 36 934 pr. år. Gjelder for hele eiendommen.

Inkl. vann, avløp, renovasjon og feiing (kun for 1 bolig).

Beløpet gjelder for 2 eneboliger/enheter.

### **PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING/SAMEIE**

Båtforening

### **KONSESJON/ODEL**

Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

### **OPPGJØR**

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

### **MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):**

Provisjon (forutsatt salgssum: 6 950 000,-) (Kr.86.875,-)

Servitutter (Kr.1 800)

Tilrettelegging (Kr.13 695)

Inneståelse-fakturavederlag (Kr.3 100)

Kommunale opplysninger (Kr.3 700)

Markedspakke (Kr.14 400)

Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

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

salgsoppgaven. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

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

### **ANDRE OPPLYSNINGER**

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

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

### **BUDGIVNING**

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

### **FINANSIERING**

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

### **TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler. Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers

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

### **OVERTAGELSE**

Avklares i forbindelse med budgivning.

### **LOVANVENDELSE**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig 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.

### **OPPDRAKSANSVARLIG**

Z Eiendom AS  
Postboks 55  
3106 Nøtterøy

Foretaksregistrert org.nr.: 988024082



**Ola Norderhaug**  
Eiendomsmegler MNEF  
Epost: ola@z-eiendom.  
no  
Mobil: 47 41 41 20

Ola bor på Øvre Råel og har jobbet 11 år som Eiendomsmegler, det første 3 årene i Oslo og fra 2014 som Eiendomsmegler i Tønsberg.

Referansekunde 1 sier:

«Ola er en ryddig, pålitelig, serviceinnstilt og hyggelig megler. Han er representativ og erfaren, og gir et meget godt inntrykk. Selv i et litt trått

# DOKUMENTER

# BERGLYVEIEN 3B

Nabolaget Føymland - vurdert av 40 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Haugåkerveien<br>Linje 113A, N113 | 6 min<br>0.5 km  |
| Tønsberg stasjon<br>Linje RE11    | 11 min<br>6.1 km |
| Sandefjord lufthavn Torp          | 31 min           |

## SKOLER

|                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Føymland skole (1-7 kl.)<br>257 elever, 15 klasser         | 8 min<br>0.6 km  |
| Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.)<br>481 elever, 40 klasser | 7 min<br>3.7 km  |
| Teigar ungdomsskole (8-10 kl.)<br>313 elever, 22 klasser   | 10 min<br>5.1 km |
| Nøtterøy videregående skole<br>550 elever                  | 7 min<br>3.8 km  |
| Færder videregående skole<br>750 elever                    | 8 min<br>4.9 km  |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Øreveien, Nøtterøy | 19 min |
|--------------------|--------|

» «Veldig bra sted å bo. Kort vei til skog, badestrand og butikk. Har det vi trenger»

Sitat fra en lokalkjent



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

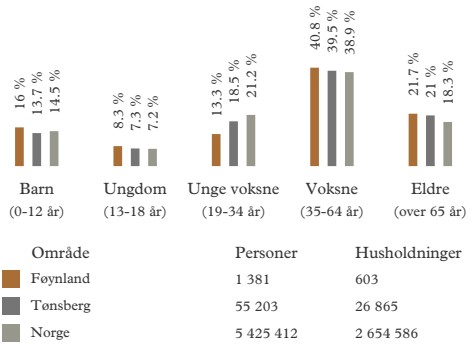
Veldig bra 79/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

## ALDERSFORDELING



## BARNEHAGER

|                                                |                  |
|------------------------------------------------|------------------|
| Føymland barnehage (0-5 år)<br>54 barn         | 11 min<br>0.9 km |
| Knerten Føymland barnehage (1-5 år)<br>60 barn | 11 min<br>0.9 km |
| Smidsrød Fus barnehage (1-5 år)<br>78 barn     | 21 min<br>1.7 km |

## DAGLIGVARE

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Spar Føymland<br>Post i butikk, PostNord | 10 min<br>0.8 km |
| Coop Extra Nøtterøy<br>PostNord          | 4 min<br>2.7 km  |

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER



1. Egen bil



2. Buss



## STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100



## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100



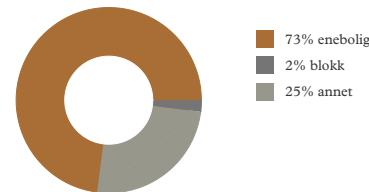
## VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 87/100

## SPORT

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Føymland skole - ballbinge<br>Ballspill   | 7 min<br>0.6 km  |
| Husøy Skole<br>Aktivitetsshall, ballspill | 22 min<br>1.9 km |
| Spenst Tønsberg                           | 10 min           |
| WellnessClub Tønsberg                     | 10 min           |

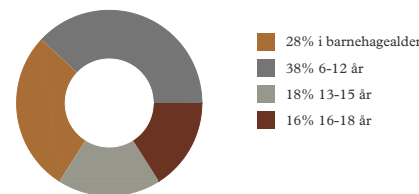
## BOLIGMASSE



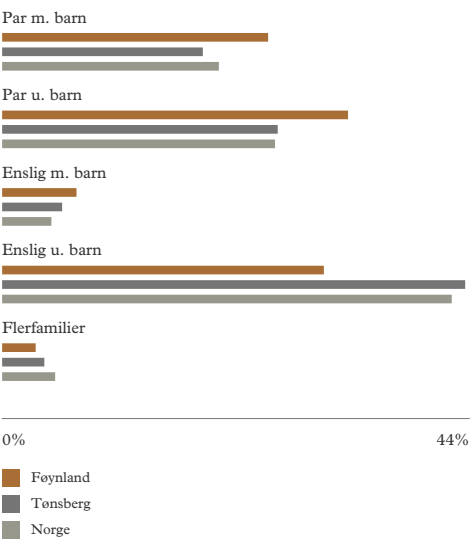
## VARER/TJENESTER

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Bellevuesenteret   | 7 min |
| Apotek 1 Teie torg | 6 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

|               | Norge   |
|---------------|---------|
| Gift          | 39% 33% |
| Ikke gift     | 46% 54% |
| Separert      | 11% 9%  |
| Enke/Enkemann | 4% 4%   |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|              |
|--------------|
| Meglerfirma  |
| Z Eiendom AS |
| Oppdragsnr.  |
| 2230249      |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Ole Paulsen   |

|                |
|----------------|
| Gateadresse    |
| Berglyveien 3B |
| Poststed       |
| Husøysund      |
| Postnr         |
| 3132           |

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

Hvor lenge har du bodd i boligen?  
Antall år  
Antall måneder

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?  
Forsikringsselskap  
Polise/avtalennr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OP

Document reference: 2230249

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Firma og egeninnsats.

Arbeid utført av

Aragon. As

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ 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

Beskrivelse

Kjeller av eldre dato. Trolig sånn man kan forvente. Må sees:)

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

Beskrivelse

Noen sjarm sprekker.

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Eldre hus, med ujevnheter. Gjort flere tiltak.

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har vært. Utbedret av fagfolk.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Arbeid utført av

Ukjent. Noe av Ahe 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

14

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Husker ikke. Det meste er gjort av fagfolk.

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fagfolk.

Arbeid utført av

Mats Paulsen

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

Beskrivelse

Grunnet alder.

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Forkjøpsrett til Ole Magnus Paulsen. Kan slettes etter nærmere avtale. Må avtales før budaksept.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2230249

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Ole M Paulsen  | 407adef1eb53370c25c80ed3cb7ba6e58b20a9cc | 08.06.2023<br>11:53:31 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 2230249

- 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>

# Tilstandsrapport

Berglyveien 3 B, 3132 HUSØYSUND

FÆRDER kommune

gnr. 19, bnr. 51



## 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.

## Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



Areal (BRA): Enebolig 167 m²

Befaringsdato: 22.03.2023

Rapportdato: 24.03.2023

Oppdragsnr.: 20315-1336

Referansenummer: WT4802

Autorisert foretak: Vedvik Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



Gyldig rapport  
24.03.2023

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.



Rapportansvarlig

Marius Vedvik

[post@vedvik-taksering.no](mailto:post@vedvik-taksering.no)  
948 60 545



# 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Eiendommen omfatter en enebolig fra 1900 som er tilbygget og pusset opp i 2018.

Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

### Enebolig - Byggeår: 1940

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har fasader med liggende trepanel. Taket er tekket med tegltakstein. Vinduer i tre med 2-lags glass.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser i hall og furgulv ovenfor trapp. Ellers er det parkettgulv.  
Vegger: Panel og malte flater.  
Tak: Panel og malte flater.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### BAD 2.ETG

Badet inneholder innredning med servant, badekar, opplegg for vaskemaskin, dusjnisje og veggmontert toalett. Det er fliser og panel på vegger. Taket har panel. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er naturlig ventilering.

##### BAD 1.ETG

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er panel og teglstein på vegger. Taket har malte plater. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er naturlig ventilering.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og benkeplate av heltre. Integrert stekeovn og platetopp, samt plass for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i kjeller. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i 2. etasje.

#### Arealer

[Gå til side](#)

##### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Enebolig  |        |       |       |  |
|-----------|--------|-------|-------|--|
| ETASJE    | TOTALT | P-ROM | S-ROM |  |
| 2. etasje | 42     | 42    | 0     |  |
| 1. etasje | 87     | 87    | 0     |  |
| Kjeller   | 38     | 0     | 38    |  |
| Sum       | 167    | 129   | 38    |  |

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

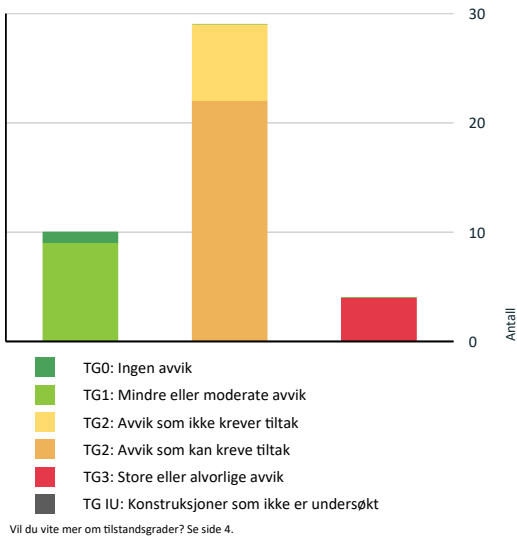
[Gå til side](#)

##### Enebolig

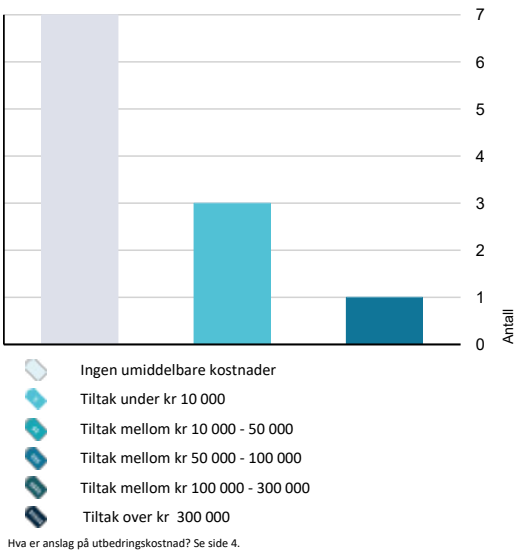
- Det foreligger ikke tegninger

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Det innebærer bl. annet at det ikke kostnadsestimeres avvik med TG2.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Kjellervinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



##### Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000

##### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Taket manglet mønepanner på befaringsdagen.



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert spor etter borebille eller lignende i en takspærre. Det er ukjent om angrepet er aktivt.



##### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassedør i 1. etasje mangler beslag under terskel og har et knust glass. Døren er også litt treg å åpne. Inngangsdøren har utvendig slitasje.



# Sammendrag av boligens tilstand

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|    | <b>Utvendig &gt; Balkonger, terrasser og rom under balkonger</b><br>Det er avvik:<br><br>Rekkverket er målt til 90cm, men dagens krav er 100cm. Det er en åpning i rekkverk som er større enn makskravet på 10cm. Det er målt at terrassen har et fall på ca 5cm ut fra yttervegg. Om dette er setninger, eller om den er bygget med fall, er ikke sikkert. Det er påvist skjevheter i enkelte av søylene. | <a href="#">Gå til side</a> |
|    | <b>Utvendig &gt; Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2</b><br>Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.<br><br>Rekkverk målt til 90cm, og dagens krav er 100cm.                                                                                                                                                                                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
|    | <b>Innvendig &gt; Overflater</b><br>Det er avvik:<br><br>Parkettgulv i kjøkken har store glipper i skjøter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <a href="#">Gå til side</a> |
|    | <b>Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn - 2</b><br>Det er påvist andre avvik:<br><br>Det er registrert spor etter borebille eller lignende i synlige bjelker mot kjeller. Det er ukjent om angrepet er aktivt.                                                                                                                                                                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Innvendig &gt; Pipe og ildsted</b><br>Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.<br>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.<br><br>Det er også et røykrør i pipen i kjeller som ikke er tilstrekkelig tett.                                                                                                                                                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Innvendig &gt; Rom Under Terreng</b><br>Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.<br>Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.<br>Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking                                                                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Innvendig &gt; Kryp kjeller</b><br>Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.<br>Det er avvik:                                                                                                                                                                                                                                                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Innvendig &gt; Innvendige dører</b><br>Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Våtrom &gt; Overflater vegger og himling &gt; Bad (2. etg)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <a href="#">Gå til side</a> |

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

Dør ved dusj og panel/vindu ved badekar.

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|    | <b>Våtrom &gt; Sanitærutstyr og innredning &gt; Bad (2. etg)</b><br>Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.<br>Det er avvik:<br><br>Det er i tillegg registrert en sprekke i toalettsetet.                                              | <a href="#">Gå til side</a> |
|    | <b>Våtrom &gt; Ventilasjon &gt; Bad (2. etg)</b><br>Rommet har kun naturlig ventilasjon.<br>Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.                                                                                                                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
|    | <b>Våtrom &gt; Ventilasjon &gt; Bad (1. etg)</b><br>Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.                                                                                                                                                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
|    | <b>Kjøkken &gt; Overflater og innredning &gt; Kjøkken/spisestue</b><br>Det er avvik:<br><br>Det er registrert sprekker/slitasje i benkeplate.<br>Det er påvist noen fuktskjolder i skuff og bunnplate under vask, men dette var tørt på befaringsdagen.<br>Det mangler sokkel på befaringsdagen. | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Kjøkken &gt; Avtrekk &gt; Kjøkken/spisestue</b><br>Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.                                                                                                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Tekniske installasjoner &gt; Ventilasjon</b><br>Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.<br><br>Det er ingen ventiler i oppholdsrom, utover bad.<br>Lufting ellers må foregå ved åpning av vindu.                                                               | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Tekniske installasjoner &gt; Elektrisk anlegg</b><br>Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i 2. etasje.                                                                                                                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Tomteforhold &gt; Drenering</b><br>Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.                                                                                                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Tomteforhold &gt; Grunnmur og fundamenter</b>                                                                                                                                                                                                                                                 | <a href="#">Gå til side</a> |



# Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.  
Grunnmuren har sprekkdannelser.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                         | <b>Tomteforhold &gt; Forstøtningsmur</b><br>Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.                                                                                                                                                                                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| <b>1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |
|                                                                                                                                                                                                                         | <b>Utvendig &gt; Nedløp og beslag</b><br>Det er påvist andre avvik:<br>Det er påvist flassende maling på pipehatt som kommer av elde/værslitasje.<br>Det er ikke montert snøfangere på taket.                                                                                                        | <a href="#">Gå til side</a> |
|                                                                                                                                                                                                                         | <b>Innvendig &gt; Radon</b><br>Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.                                                                                                                                                                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
|                                                                                                                                                                                                                         | <b>Innvendig &gt; Innvendige trapper</b><br>Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.                                                                                                                                                                                                             | <a href="#">Gå til side</a> |
|                                                                                                                                                                                                                       | <b>Våtrom &gt; Overflater vegger og himling &gt; Bad (1. etg)</b><br>Det er avvik:<br><br>Vegger er ikke utført med fuktbestandig materialer, men med dagens bruk av dusjkabinett gir det liten risiko for skade av denne grunn.                                                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
|                                                                                                                                                                                                                       | <b>Våtrom &gt; Overflater Gulv &gt; Bad (1. etg)</b><br>Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.<br><br>Gulvet har ca 5mm fall fra dør til sluk, men det er en flisoppkant under dørterksel på 5cm. Dusjvannet ledes rett i sluk fra kabinett. | <a href="#">Gå til side</a> |
|                                                                                                                                                                                                                       | <b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b><br>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.                                                                                                                                                                | <a href="#">Gå til side</a> |
|                                                                                                                                                                                                                       | <b>Tekniske installasjoner &gt; Avløpsrør</b><br>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.                                                                                                                                                                  | <a href="#">Gå til side</a> |



# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

**Byggeår**  
1940

**Kommentar**  
Eier opplyser at boligen ble oppført på 40/50-tallet, men at det ble benyttet tømmerkasse som ble flyttet fra annet sted.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                       |
|------|---------------|---------------------------------------|
| 2008 | Modernisering | Innvendig oppussing, eksisterende del |
|------|---------------|---------------------------------------|

|      |         |                                                        |
|------|---------|--------------------------------------------------------|
| 2019 | Tilbygg | Tilbygget stue, samt ny kledning på eksisterende bygg. |
|------|---------|--------------------------------------------------------|

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekkingen er av tegltakstein. Selve taksteinen er av eldre dato, men det ser ut til å være skiftet undertakspapp og lekter/sløyfer. Taket er besiktiget fra bakkenivå og takterrasse.

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taket manglet mønepanner på befaringsdagen.

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

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist andre avvik:  
Det er påvist flassende maling på pipehatt som kommer av elde/værslitasje.  
Det er ikke montert snøfangere på taket.

**Tiltak**  
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### Veggkonstruksjon

Opprinnelig bygg med tømmerkonstruksjon. Tilbygg antagelig med bindingsverk. Fasader med liggende trepanel. Det er stedvis registrert flassende maling, så noe vedlikehold må påregnes.

### Takkonstruksjon/Loft

Konstruksjon av taksperrer i tre med taktro av rupanel. Pga. begrensede adkomstmuligheter, er konstruksjonen kun vurdert fra loftluke. Det ser ut til å være etterisolert i nyere tid. Luftespalter er kun synlig over inngangsparti, men på loftet virker det som det er tilstrekkelig ventilering.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Det er registrert spor etter borebille eller lignende i en taksperre. Det er ukjent om angrepet er aktivt.

**Tiltak**  
• Tiltak:  
Det må gjøres nærmere undersøkelser.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2016-2017.

### Kjellervinduer

Kjellervinduer av tre med 1-lags glass som er av eldre dato.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.  
**Tiltak**  
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Dører

Bygningen har malte tredører med 2-lags glass fra 2016-2017.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Terrassedør i 1. etasje mangler beslag under terskel og har et knust glass. Døren er også litt treg å åpne. Inngangsdøren har utvendig slitasje.

**Tiltak**  
• Tiltak:  
Det må monteres beslag. skifte glass og justere terrassedør.  
Inngangsdøren fungerer som den er.



# Tilstandsrapport

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i 1.etg på ca 25 m2 som er oppført i trekonstruksjoner over støpte fundamenter.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Rekkverket er målt til 90cm, men dagens krav er 100cm. Det er en åpning i rekkverk som er større enn makskravet på 10cm. Det er målt at terrassen har et fall på ca 5cm ut fra yttervegg. Om dette er setninger, eller om den er bygget med fall, er ikke sikkert. Det er påvist skjevheter i enkelte av søylene.

**Tiltak**  
• Tiltak:  
Det må gjøres nærmere undersøkelser om det kan ha vært setninger i fundamentering. Rekkverk må gjøres høyere for å tilfredsstille dagens krav.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

"Takterrasse" på ca 25m2 med utgang fra 2. etg. Det er tekket med sveiset membran under terrassegulv av tre.

**Vurdering av avvik:**  
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverk målt til 90cm, og dagens krav er 100cm.

**Tiltak**  
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

### Utvendige trapper

Boligen har adkomst via støpt betongtrapp. Foran inngangsdør er det bygget en trapp av tre.

Trappene tilfredsstiller ikke krav etter NS3600 når det gjelder rekkverk og håndløper, men det gis ikke dårligere tilstandsgrad etter en skjønnsmessig vurdering.

## INNENDIG

### Overflater

Gulv: Fliser i hall. Ellers er det parkettgulv.  
Vegger: Panel og malte flater.  
Tak: Panel og malte flater.

2. etg er under oppussing, men eier opplyser at det også blir parkett på gulv her.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Parkettgulv i kjøkken har store glipper i skjøter.

**Tiltak**  
• Tiltak:  
Parkett må utbedres.

### Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist andre avvik:  
Det er registrert spor etter borebille eller lignende i synlige bjelker mot kjeller. Det er ukjent om angrepet er aktivt.

**Tiltak**  
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.  
Nærmer undersøkelser bør foretas.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag iht byggeårets standard. Tilbygg har bjelkelag med stubbeloft av asfaltplater. Konstruksjonen hviler på stålbjelker.

Det er målt høydeforskjell på 5,5cm i kjøkken/spisestue. Tilsvarende skjevheter er gjennomgående for den hele huset, utenom tilbygg.

**Vurdering av avvik:**  
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport

## Radon

TD 2

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

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TD 2

Teglsteinspipe som er helbeslått over tak. Det er sotluke i kjeller. Mye sot tyder på at det ikke har vært feiet på en stund. Lukket ildsted i stuen. Det ligger løse fliser på gulvet foran ildstedet som skal ivareta krav om ubrennbart.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er også et røykrør i pipen i kjeller som ikke er tilstrekkelig tettet.

### Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## Rom Under Terreng

TD 2

I kjeller er det betonggulv og murvegger. Enkelte vegger mot terreng er utforet med trekonstruksjon.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

### Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

## Krypkjeller

TD 2

Det ser ut til å være en krypkjeller under deler av tilbygget som ikke har adkomstmuligheter. Synlig lecamur som er i dårlig forfatning og med åpninger som gjøre det mulig for skadedyr å komme inn.



### Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er avvik:

### Tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.
- Tiltak:

Åpninger i mur bør tettes.

## Innvendige trapper

TD 2

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

## Innvendige dører

TD 2

Formpressede dører med profilert overflate.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD (2. ETG)

## Overflater vegger og himling

TD 2

Det er fliser og panel på vegger. Taket har panel.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

## Overflater Gulv

TD 1

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er nedsenket dusjnise med fall, og ellers flatt gulv. For at løsningen skal være godkjent etter dagens forskrifter forutsettes det at membran er brettet opp minst 15mm på dørterskel.

## Sluk, membran og tettesjikt

TD 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig i sluk, men dette sluket ser ut til å ha en klemring som gjør at man ikke får kontrollert selve slukmansjetten.



## Sanitærutstyr og innredning

TD 2

Badet inneholder innredning med servant, badekar, opplegg for vaskemaskin, dusjnise og veggmontert toalett.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er avvik:

Det er i tillegg registrert en sprekk i toalettsetet.

### Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

## Ventilasjon

TD 2

Det er naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TD 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD (1. ETG)

### Overflater vegger og himling

Det er panel og teglstein på vegger. Taket har malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger er ikke utført med fuktbestandig materialer, men med dagens bruk av dusjkabinett gir det liten risiko for skade av denne grunn.

#### Tiltak

- Tiltak:

Fortsett bruk av dusjkabnett.

### Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har ca 5mm fall fra dør til sluk, men det er en flisoppkant under dørterksel på 5cm. Dusjvannet ledes rett i sluk fra kabinett.

#### Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig i sluk, men dette sluket ser ut til å ha en klemring som gjør at man ikke får kontrollert selve slukmansjetten.



### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner: I våtsonen er det brannmur av teglstein.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

### Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og benkeplate av heltre. Integrert stekeovn og platetopp, samt plass for oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker/slitasje i benkeplate. Det er påvit noen fukskjolder i skuff og bunnplate under vask, men dette var tørt på befaringsdagen. Det mangler sokkel på befaringsdagen.

#### Tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer bør påregnes.

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## SPESIALROM

# Tilstandsrapport

## KJELLER > TOALETTRROM

### Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

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

### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

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

### Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ingen ventiler i oppholdsrom, utover bad. Lufting ellers må foregå ved åpning av vindu.

#### Tiltak

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

### Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2008      Kilde: Produksjonsår på produkt

### Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i 2. etasje.

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



# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

1 TO 3

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er antagelig byggegrunn av fjell.

### Drenering

1 TO 2

Det var ikke vanlig å legge drenering rundt huset ved byggeår. Ut i fra det antas det ikke å være lagt drenering rundt huset, når det ikke er synlig dreneringsplatt i overgang til terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

#### Tiltak

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

### Grunnmur og fundamenter

1 TO 2

Den opprinnelige grunnmuren er av betong m/ sparestien (antatt utifra alder og observasjoner). Det er enkelte større sprekker som tyder på at det har vært setningssproblematikk. Innvendig er det murt opp vegger i betongblokker, samt at det er montert stål i hjørner som er kjerneboret ned til fjell. Arbeidene er utført av profesjonelle, og opplysning er gitt ev eier.

Tilbygget er fundamentert med ståldragere og søyler som er kjerneboret til fjell iflg eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

#### Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### Forstøtningsmurer

1 TO 2

Murte støttemurer langs betongtrapp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

#### Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### Terrengforhold

1 TO 0

Eiendommen har skrånende terreng.



# 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?

Aralet 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 (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

| Enebolig  |                   |       |       |                                                                |                       |
|-----------|-------------------|-------|-------|----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Etasje    | Bruksareal BRA m² |       |       |                                                                |                       |
|           | Totalt            | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                                            | Sekundærareal (S-ROM) |
| 2. etasje | 42                | 42    | 0     | Gang , Bad (2. etg), Soverom , Soverom 2, Soverom 3            |                       |
| 1. etasje | 87                | 87    | 0     | Hall m/trapp , Bad (1. etg), Soverom , Kjøkken/spisestue, Stue |                       |
| Kjeller   | 38                | 0     | 38    |                                                                | Boder, Toalettrom     |
| Sum       | 167               | 129   | 38    |                                                                |                       |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:*

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 22.3.2023 | Marius Vedvik | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune                                    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal     | Kilde                   | Eieforhold |
|--------------------------------------------|------|------|------|------|-----------|-------------------------|------------|
| 3811 FÆRDER                                | 19   | 51   |      | 0    | 1002.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Berglyveien 3 B          |      |      |      |      |           |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Paulsen Ole Magnus |      |      |      |      |           |                         |            |

### Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum   | År   |
|------------|------|
| 17 000 000 | 2021 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENVÅ•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 Rapport sammendrag 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 tjenestetyer.

## 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas 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/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

### BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WT4802>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

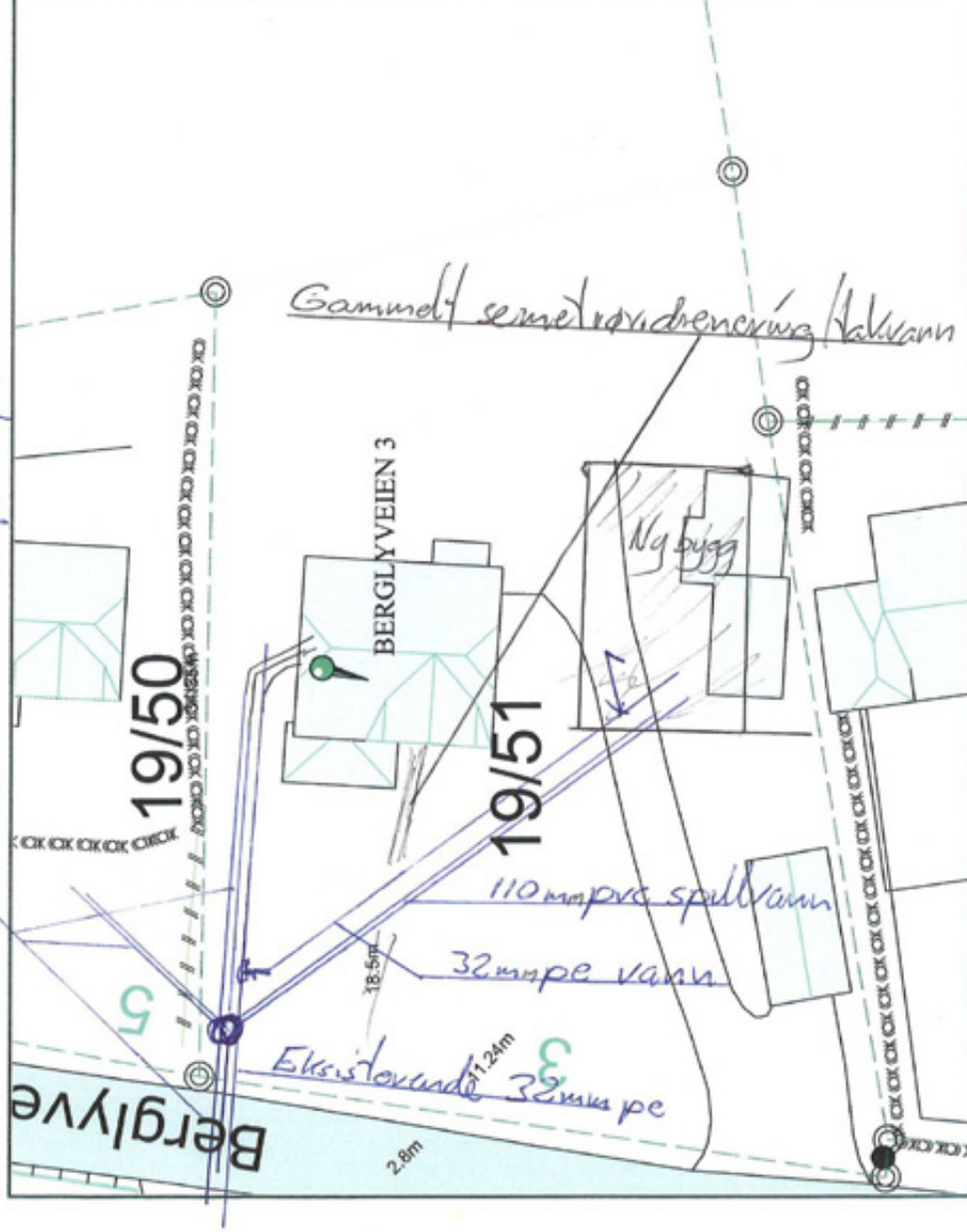
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Data: 07 OKT 2014

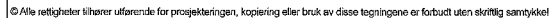


Målestokk  
1:250

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.







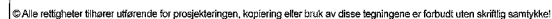
 vårdal arkitekter

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!



©Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke









Tegnforklaring



Brannventil



Overvannsledning



Nøyaktig eiendomsgrense



Anslått grensepunkt



Flaggstang



Hekk



Gatelys



Naturvernsgrense



Svømmebassengkant



Bygningsavgrensning tiltak



Takoverbyggkant



Veranda



Gangvegkant



Vegkantavkjørsel



Annen næring



Svømmebasseng



Kystkontur



Kystkontur



Kum - annen eier



Spillvannsledning



Anslått eiendomsgrense



Terrangform



MurFrittstående



AnnetGjerde



Masteomriss



Flytebryggekant



Bygningsdelelinje



Mønelinje



Taksprang



Annet vegareal avgrensning



Vegdekkekant



Bolig



Flytebrygge



Godkjente byggetiltak



Kommunegrense



Havflate



Overløp



Vannledning - annen eier



Nøyaktig grensepunkt



Vegnavn



MurLoddrett



Stolpe



Luftledning trase



Kai- og bryggekant



Bygningslinje



Takkant



Trapp inntill bygg



Sti



Vegkant annet vegareal avgrensning



Garasje og uthus



Frittstående trapp



Kai og brygge



Høydekurve

## 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. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

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



### Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges 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 bygningsskyndige – 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 salgsprospektet 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, etasjeskillere 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](https://huseierne.no/boligsalg)

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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:  
Berglyveien 3B, 3132 Husøysund

OPPDRAG:  
Oppdrag

## KJØPESUM

Beløp kr \_\_\_\_\_  
Beløp med bokstaver \_\_\_\_\_

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

## BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: \_\_\_\_\_ Klokkeslett: \_\_\_\_\_ ØNSKET OVERTAGELSE:  
Dato: \_\_\_\_\_

## FINANSIERINGSPLAN:

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

## EVENTUELLE FORBEHOLD:

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

Navn \_\_\_\_\_ F. nr. \_\_\_\_\_  
Navn \_\_\_\_\_ F. nr. \_\_\_\_\_  
Adresse \_\_\_\_\_ Post nr. \_\_\_\_\_  
E-post \_\_\_\_\_ Tlf. \_\_\_\_\_

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

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

## BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

## VIKTIG INFORMASJON:

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis, med en frist, som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig, dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp, er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



## Lars Ole F. Wittingsrud

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 94 81 40 53

Epost [larsole@z-eiendom.no](mailto:larsole@z-eiendom.no)

Z EIENDOM AS  
Revetal

Revetalgata 6,  
3174 Revetal

Org.nr: 988 024 082

Z EIENDOM AS  
Stokke

Frederik Stangsgate 3,  
3160 Stokke

[post@z-eiendom.no](mailto:post@z-eiendom.no)  
[www.z-eiendom.no](http://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