



EIENDOM
2005



Syrinveien 30 - Åsgårdstrand

Syrinveien 30, 3179 Åsgårdstrand

Prisantydning: kr 4 990 000,- + omk.

Primærrom: 199 kvm

BRA 232 kvm

Eiendomstype: Enebolig

VELKOMMEN TIL
SYRINVEIEN 30





KORT OM EIENDOMMEN

Flott, Innholdsrik familiebolig med 4(5) soverom - 2 bad - Barnevennlig beliggenhet - Innredet kjeller

Oppdragsnummer 2230228
Gnr.: 2, Bnr.: 525 i Horten kommune.
Vestfold og Telemark fylke

Adresse Syrinveien 30, 3179 Åsgårdstrand
Prisantydning 4 990 000,-
Omkostninger 138 092,-
Totalpris inkl. omk. 5 128 092,-

P-rom/BRA 199 kvm/232 kvm
Antall soverom 4
Tomteareal 756
Eierform tomt Eiet tomt
Boligtype Enebolig
Byggeår 1978
Eierform Selveier























































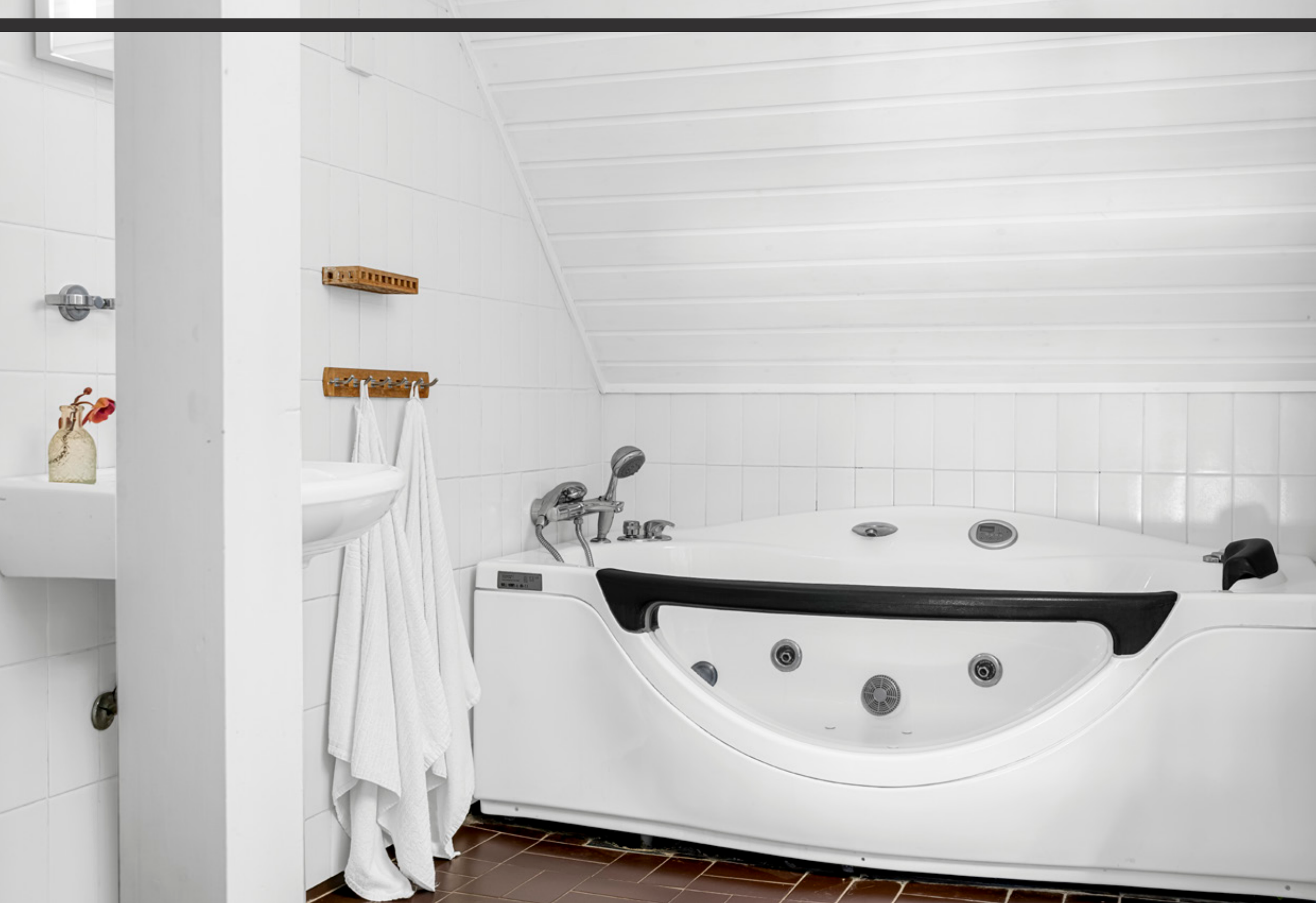




























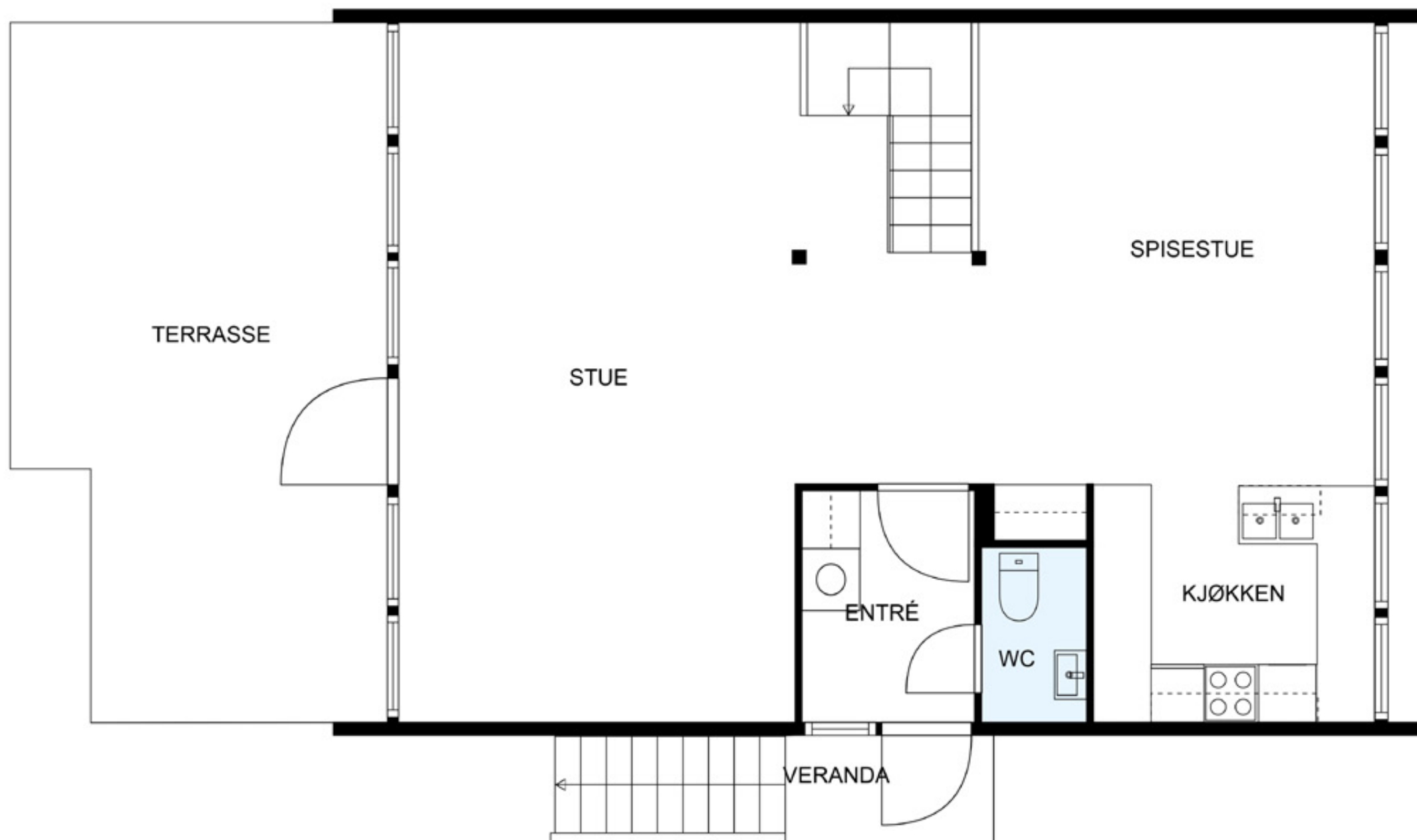


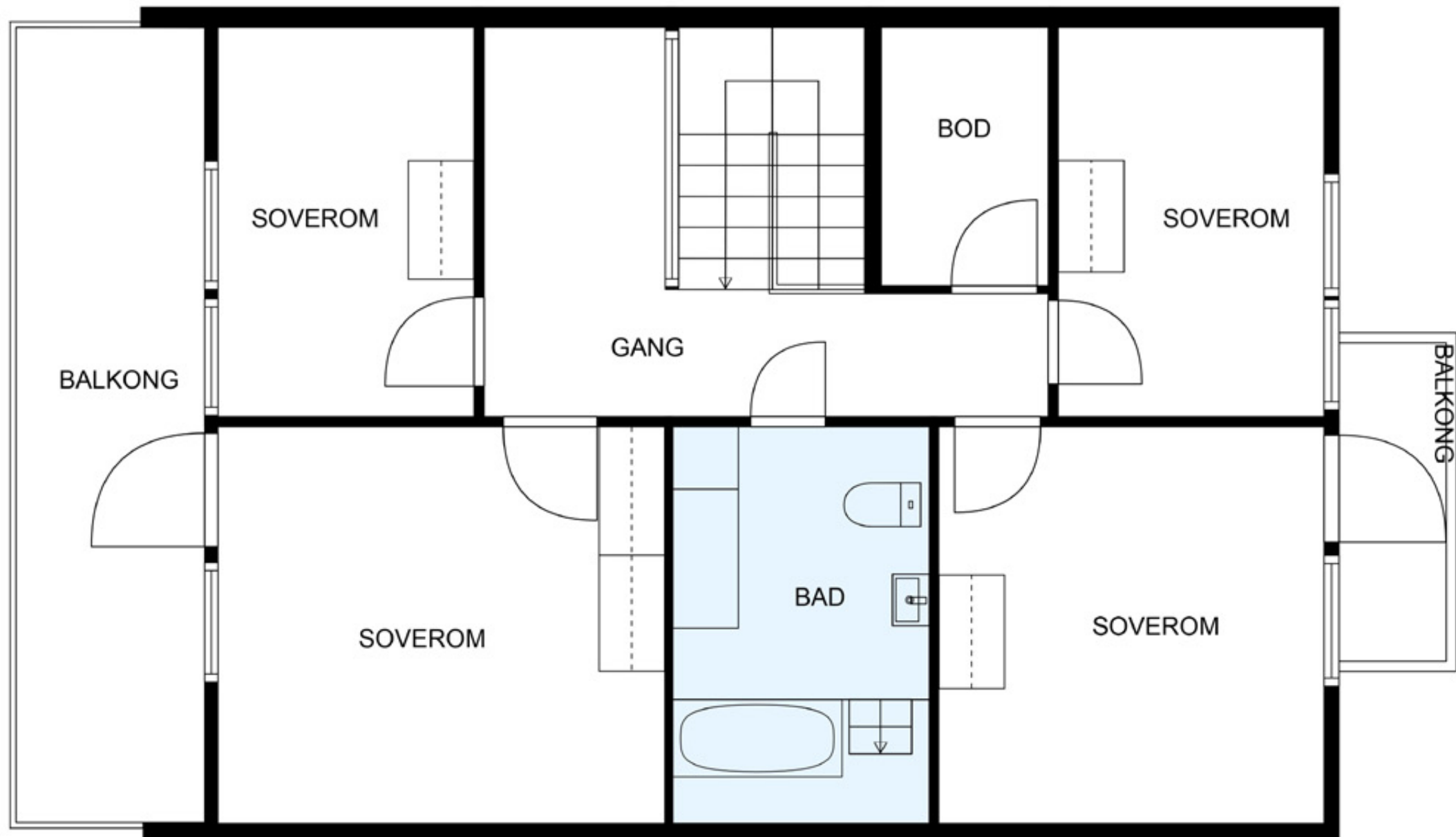


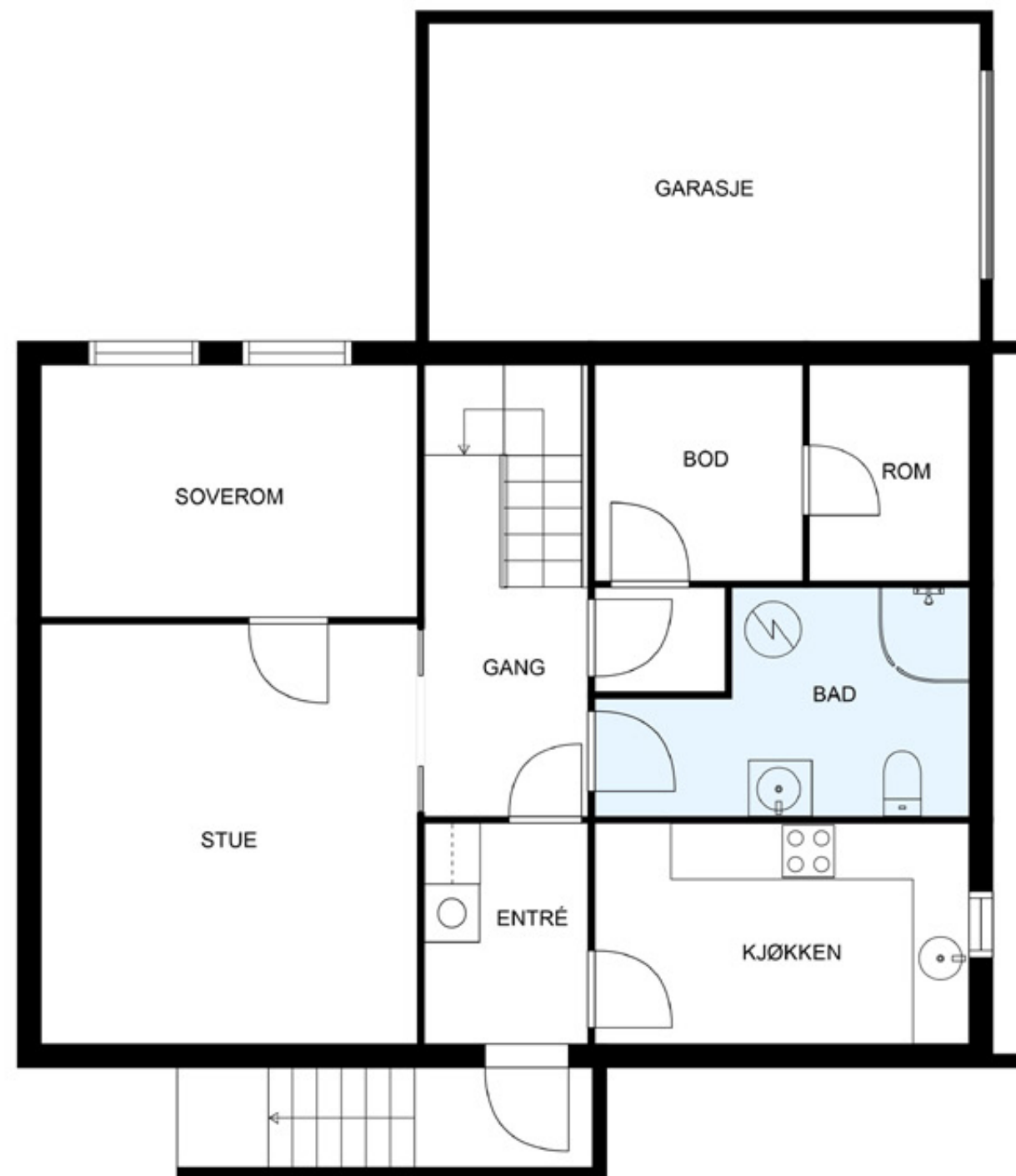












OPPDRAKSNUMMER

2230228

TYPE BOLIG

Enebolig

EIER

Camilla B Tidemansen

Morten Tidemansen

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

ÅSGÅRDSTRAND

ADRESSE

Syrinveien 30

3179 Åsgårdstrand

ADKOMST

Reiserute frem til eiendommen:

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

Eiendommen ligger i rolige og barnevennlige omgivelser i "midtre" del av Åsgårdstrand. Boligen har fantastisk beliggenhet for barnefamilier, med barnehage, barneskolen og idrettsanlegget rett ved. For større barn er det skolebussordning til Borre ungdomsskole. Det finnes også flere videregående skoler innen bussavstand, herunder Greveskogen og Horten videregående skole. Universitetet i Sørøst-Norge har beliggenhet på Bakkenteigen, ca. 5 minutter unna i bil.

I gangavstand fra boligen finner man Paletten kjøpesenter med bl.a. flott Meny butikk, Vinmopol med godt utvalg, "post i butikk", legesenter, apotek, møbelbutikk m.m. Både Horten og Tønsberg by ligger for øvrig en kort kjøretur unna og kan by på det meste av bymessige fasiliteter og servicetilbud.

For deg som er opptatt av friluftsliv, sjø og båtliv, har Åsgårdstrand flere nydelige strender, badeplasser og småbathavn. Langs kyststien og i mindre skogsområder finner du flere fine turmuligheter for rekreasjon.

Av kollektivmuligheter er det få minutters gange til bussholdeplass med gode forbindelser til Horten og Tønsberg. Plasseringen er for øvrig optimal for pendlere, med strategisk plassering mellom Tønsberg og Horten.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Selveier, oppført i 1978

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Enebolig oppført i tre og murkonstruksjoner over støpt plate i 1978. Deler av kjeller er innredet til hybel. Garasje i kjeller mot nord, elbillader er montert. Bygget har saltak tekket med profilerte eternittplater, og er kledd utvendig med liggende trekledning. Vinduer av tre med tolags glass. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, utebod og terrasse. Boligen er oppgradert med bla. ny kjøkkeninnredning i 2014, nytt sikringsskap i 2014 og de fleste overflater er malt senere år.

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

ANTALL ROM

Soverom: 4

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 199 kvm, Bruksareal: 232 kvm

1.Etasje: Entré, toalettrom, stue/kjøkken samt kott.
2.Etasje: Gang med trapp, 4 soverom , bad samt bod.
Kjeller: Gang med trapp, vaskerom, 2 boder samt garasje.
Kjeller hybel: Entré/Gang, bad, kjøkken, stue, 1 soverom.

Annet: Stor utebod på ca 24m2.

STANDARD

Velkommen til Syrinveien 30 v/Erlend Løvold.

Dette er en enebolig oppført i tre og murkonstruksjoner over støpt plate i 1978. Deler av kjeller er innredet til hybel. Garasje i kjeller mot nord, elbillader er montert. Bygget har saltak tekket med profilerte eternittplater, og er kledd utvendig med liggende trekledning. Vinduer av tre med tolags glass. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, utebod og terrasse. Boligen er oppgradert med bla. ny kjøkkeninnredning i 2014, nytt sikringsskap i 2014 og de fleste overflater er malt senere år.

Man kan parkere lettvtint ved siden av boligen eller i garasje. Her har du plass til mange biloppstillingsplasser. Videre går du til en praktisk entré i det du kommer inn i huset. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøyet i garderobesskap.

Ved entreen har du et toalettrom. Toalettrommet har fliser på gulv, fliser og malt panel på vegger og malt panel i innvendig tak. Innredet med servant, varmeovn på vegg og wc. Ventilert med naturlig ventilering via ventil i himling.

Boligen har en god planløsning og inneholder en romslig stue. Stuen er stor og fin med en sosial dynamikk med god plass til spisestue og sofaløsning med tilhørende møblement. Stuen er innredet i flere soner der stuen består av en romslig og åpen løsning i en velfungerende kombinasjon med stue og kjøkken.

Kjøkkenet er fra 2014 med kjøkkeninnredning med slette fronter. Stein benkeplate med fliser over benk. Integreert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Fra stuen har du også utgang til en stor terrasse på ca 34 m2 med gode solforhold. Videre i hagen har du en utebod/skur som kan brukes som oppbevaring eller innrede til det man måtte ønske. Ellers er hagen fint opparbeidet med plen og beplantning.

Andre etasje:

I andre etasjen har man 4 store flotte soverom med god plass til seng og tilhørende møblement. Her har du 2 soverom med utgang til egen private balkong. Badet i denne etasjen har fliser på gulv med varmekabler, fliser og malt panel på vegger og malt panel i innvendig tak. Innredet med søyleservant, skap med benkeplate, boblebadekar og wc.

Ellers har du en praktisk bod for oppbevaring.

Underetasje:

Kjelleren er innredet med blant annet vaskerom. Her har du fliser på gulv. Fliser, malte panelplater og malt panel på vegger. Malt panel i innvendig tak. Innredet med opplegg for vaskemaskin.

Ellers er kjelleren innredet med en hybel (ikke søkt eller godkjent for varig opphold). Kjøkkenet er med kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse. Laminat benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin.

Badet har fliser på gulv med varmekabler, fliser og baderomsplater på vegger og malt panel i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og wc. Bad opprinnelig fra byggeår, delvis fornyet med innredninger og enkelte overflater i 2014.

Ellers inneholder denne etasjen innredet soverom med god plass til seng, gang, entrè og 2 boder.

Velkommen til en hyggelig visning!

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;
- 8 stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 5 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.
- 17 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor.
- 3 stk tilstandsgrad 3 (TG3) - store eller alvorlige avvik, se mer info nedenfor.

OPPVARMING

Eiendommen er oppvarmet med varmekabler i entrè, stue, kjøkken og bad i hybel samt bad i andre etasje. Ildsted. Ellers elektrisk oppvarming.

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 20.11.18.

Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Gradering 1

Avvik 1

Beskrivelse av avviket

Kjeller.

Dårlig gjenmurt hull i skorstein etter tidligere røykrør må tettes på godkjent måte.

Avvik 2

Beskrivelse av avviket

Tak.

Det er ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn av skorstein(plattform på tak eller feierluke i 2.etg).

PARKERING

Her har du god plass til parkering i garasje samt på biloppstillingsplass på gårdsplass. På gårdsplass er det plass til flere biler.

Elbillader montert i garasje.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 756 kvm, Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, utebod og terrasse.

VEI, VANN OG AVLØP

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

REGULERINGSFORHOLD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen for Horten kommune er avsatt til: Boligbebyggelse - Nåværende, kommuneplan vedtatt 13.6.2022

Gul sone iht. T-1442, kommuneplan vedtatt 13.6.2022

Rød sone iht. T-1442, kommuneplan vedtatt 13.6.2022

GJELDENE REGULERING:

Eiendommen ligger i et regulert område med plannavn G/S Kjær Åsgårdstrand vedtatt 16.8.1995 med planID 3801 00237 og reguleringsformål boliger.

RELATERTE PLANER:

Åsgårdstrand, vedtatt 9.4.2018 med planID 00398
Øderydningen, vedtatt 16.6.1981 med planID B0006

BEBYGGELSESPPLAN:

Eiendommen eller del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre plan og bygningslov.

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK:

Eiendommen eller del av eiendommen ligger ikke innenfor et område med nedlagt midlertidig forbud mot tiltak.

REGULERING UNDER ARBEID:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeider på et område som berører/inkluderer eiendommen.

PLANFORSLAG:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.
Alle opplysninger fra Horten kommune.

FERDIGATTEST

Boligen har ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygninger på eiendommen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 20-1 "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998". Siden tiltaket er fra før dette, betyr det at tiltaket er lovlig uten ferdigattest.

PRISANTYDNING

4 990 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

124 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 990 000,-))

138 092,- (Omkostninger totalt)

5 128 092,- (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 : Jens Martin Onsrud

Takstdato : 07.06.2023

Formuesverdi : 1 282 901,-

Sekundær formuesverdi : 4 618 442,-

Formuesverdi pr. : 31.12.2021

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 20911 kWh.
Forbrukstall er innhentet fra Lede og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/ energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

FORSIKRING

Fremtind

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 18 732 pr. år

Kommunale gebyrer utgjør totalt kr. 1 561,-* 12 pr. år. I dette

inngår bl.a. gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing.

Beløpet er fordelt på tolv terminer. Forfall 20. hver mnd.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som

primærbolig: 1 282 901,-

Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig:

4 618 442,-

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

KONSESJON/ODEL

Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

OPPGJØR

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

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):

Inneståelse-fakturavederlag (Kr.3 100)

Servitutter (Kr.1 800)

Tilrettelegging (Kr.16 950)

Kommunale opplysninger (Kr.3 700)

Markedspakke (Kr.20 200)

Markedspakke utlegg (Kr.5 950)

Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 4 990 000,-) (Kr.39 920)

Totalt kr. (Kr.99 040)

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 landbrukseieendom/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.

Gnr. 2 Bnr. 525
Dagboknr. 1228, tinglyst 28.03.1978 - Best. om vann/
kloakkledn.

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.

FINN.NO: VISNINGSTEKST

Vi må vite på forhånd om du kommer ved annonsert fellesvisning og ber deg ta kontakt i god tid før annonsert tidspunkt for å avtale visning på angitt dag. Bruk "visningspåmelding" i FINN-annonsen for påmelding. Husk å bestille salgsoppgaver digitalt så er du godt forberedt. Visninger hvor det ikke er påmeldte senest 2 timer før annonsert visning, vil ikke bli avholdt.

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

NOTATER

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

DOKUMENTER

SYRINVEIEN 30

Nabolaget Breidablikk/Øderydningen - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsgården Linje 01, N01	2 min 0.2 km
Skoppum stasjon Linje RE11	11 min 7.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	28 min
Oslo Gardermoen	1 t 49 min

SKOLER

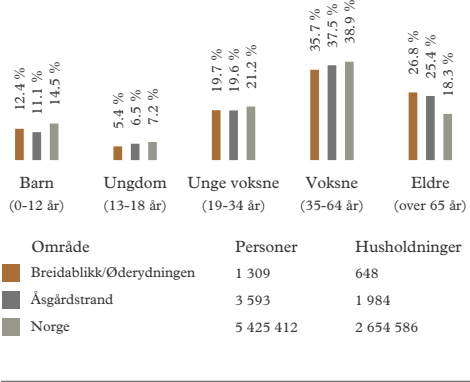
Åsgården skole (1-7 kl.) 211 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Borre ungdomsskole (8-10 kl.) 336 elever, 27 klasser	7 min 4.6 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 25 klasser	13 min 8.7 km
Wang Toppidrett Tønsberg	13 min
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	14 min 9.9 km

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 90/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 76/100

NABOSKAPET
Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Åsgårdstrand barnehage (1-5 år) 37 barn	6 min 0.5 km
Åsgårdstrand bhg - Nygårdsløkka (1-5 år) 30 barn	7 min 0.6 km
Stifinneren barnehage (0-5 år) 47 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Meny Åsgårdstrand	7 min
Joker Åsgårdstrand Søndagsåpent	12 min 1.1 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

2. Buss

STØYNIVÅET
Lite støynivå 91/100

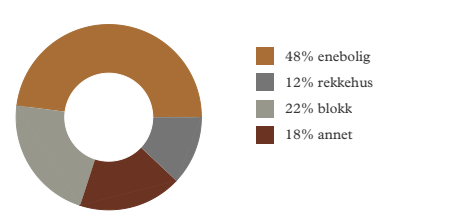
TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 88/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 88/100

SPORT

Åsgården skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
Åsgårdstrand idrettsplass Ballspill, fotball	13 min 1.1 km
Trimhuset Horten	11 min
EVO Horten	12 min

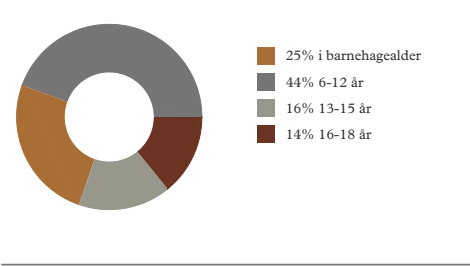
BOLIGMASSE



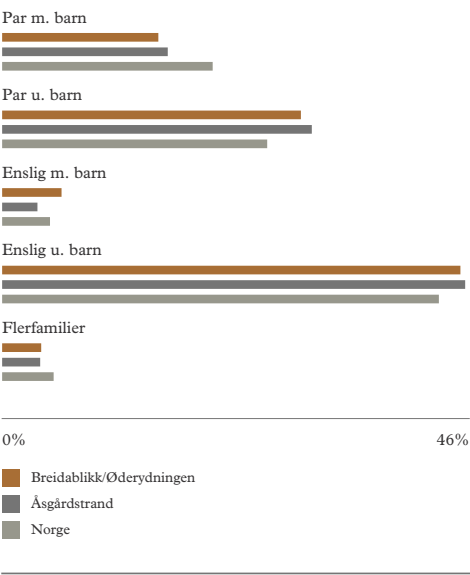
VARER/TJENESTER

Paletten	6 min
Apotek 1 Åsgårdstrand	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

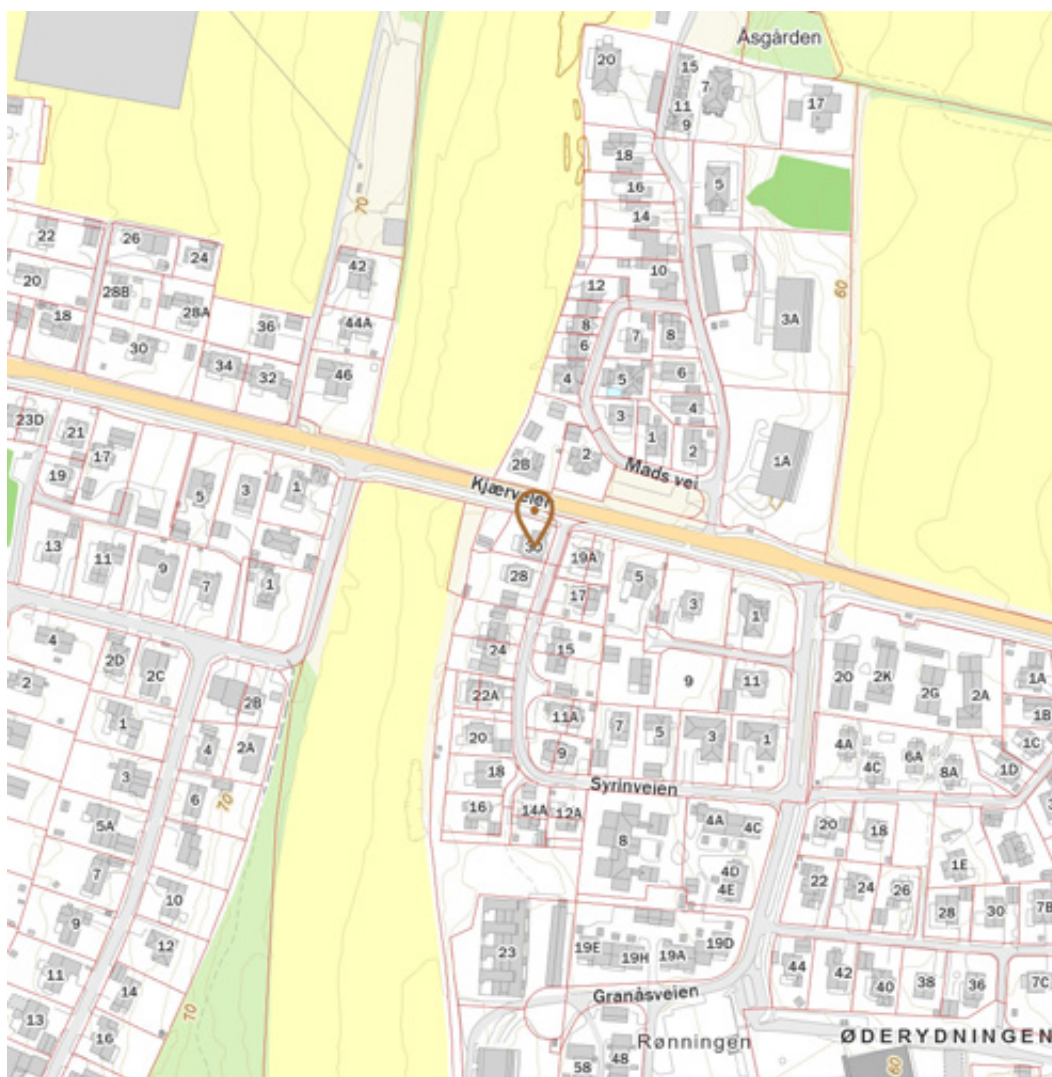


SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. 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



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

Tilstandsrapport

Syrinveien 30, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

HORTEN kommune

gnr. 2, bnr. 525

Areal (BRA): Enebolig 232 m², Bod 24 m²



Befaringsdato: 07.06.2023

Rapportdato: 08.06.2023

Oppdragsnr.: 21041-1719

Referansenummer: NC1746

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



Gyldig rapport
08.06.2023

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



Norsk takst

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

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

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

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



Syrinveien 30, 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 2 - Bnr 525
3801 HORTEN

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE



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

Oppdragsnr.: 21041-1719

Befaringsdato: 07.06.2023

Side: 3 av 22



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 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i tre og murkonstruksjoner over støpt plate i 1978.
Deler av kjeller er innredet til hybel. Garasje i kjeller mot nord, elbillader er montert.
Bygget har saltak tekket med profilerte eternittplater, og er kledd utvendig med liggende trekledning.
Vinduer av tre med tolags glass.
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, utebod og terrasse.
Boligen er oppgradert med bla. ny kjøkkeninnredning i 2014, nytt sikringsskap i 2014 og de fleste overflater er malt senere år.

Som det fremkommer i rapporten er det enkelte avvik fra normal tilstand.
Dette sees hovedsakelig i sammenheng med bygningsdelenes alder, bruk og forventet levetid.
Foruten enkelte avvik og aldersrelaterte forhold gir boligen et normalt godt inntrykk, men det bør forventes en del oppgraderinger på boligen.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG [Gå til side](#)
Profilerte eternittplater som taktekkning.

Nedløp og beslag i plastbelagt stål og plast

Trekonstruksjon kledd med liggende trekledning.

Plassbygget trekonstruksjon i saltaks form.
Forenklet undertak.
Luftet med ventiler i gavler.
Gulvet lagringsloft.
Tilgang via trappeluke i soverom.

Vinduer og terrassedører av tre med tolags glass fra 1978 og 1994

Malt ytterdør.
Døren har påløpt alder, men har stått beskyttet og fremstår uten vesentlige skader.

Terrasse på ca 34 m2 med tilgang fra stue.
Dekke av tre.

INNENDIG [Gå til side](#)
Overflater består av parkett, laminat og fliser på gulv, malt panel på vegger.
Malt panel i innvendige tak.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Bad har fliser på gulv med varmekabler, fliser og baderomsplater på vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og wc.

Bad
Bad har fliser på gulv med varmekabler, fliser og malt panel på vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med søyleservant, skap med benkeplate, boblebadkar og wc.

Vaskerom er etablert i kjeller.
Fliser på gulv. Fliser, malte panelplater og malt panel på vegger.
Malt panel i innvendig tak.
Innredet med opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Stein benkeplate med fliser over benk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Enkelte fronter trenger justering og det er noe ujevnt flisarbeid, forøvrig normal slitasje.
Ingen synlig waterguard eller komfyrvakt.

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplate.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er stedvis noe ufagmessig utførelse, og noe bruksmerker, men ingen vesentlige skader.

SPELALROM [Gå til side](#)
Wc har fliser på gulv, fliser og malt panel på vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med servant, varmeovn på vegg og wc.
Ventilert med naturlig ventilering via ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Kobber vannledninger
Plast avløpsrør.
Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og
bad i hybel samt.

Ca 300 liter varmtvannsbereider er montert i bad i
hybel
El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i entre i kjeller.
Automatsikringer på alle kurser.
63 amp hovedsikring, 32 amp kurs til elbillader i
garasje, 25/20 amp tekniske kurser, forøvrig 10-
16 amp kurser.
Det er montert røykvarslere og det finnes
brannslukningsapparat i boligen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.Etasje	68	68	0
1.Etasje	74	73	1
Kjeller	40	8	32
Kjeller Hybel	50	50	0
Sum	232	199	33
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	24	0	24
Sum	24	0	24

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Bod

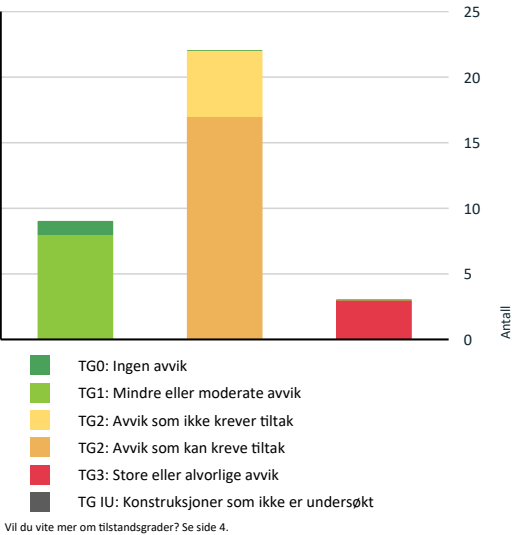
- Det foreligger ikke tegninger

[Gå til side](#)

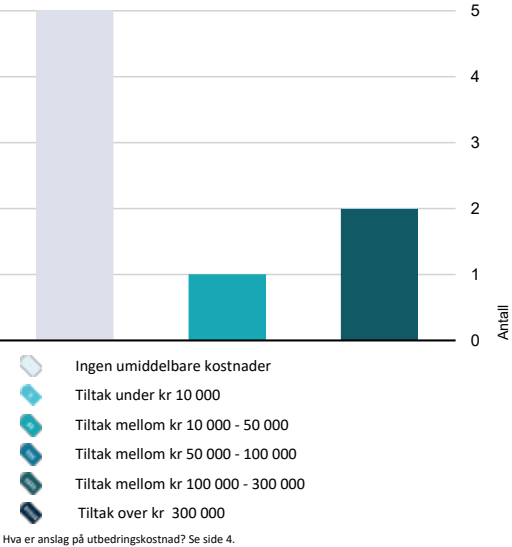


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3	Gå til side
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Rekkverk har omfattende råteskader.	
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
Våtrom > Generell > Bad	Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er i bruk slik det er nå, men utifra bygningsdelenes alder ansees disse å ha passert forventet levetid.	
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000	

Våtrom > Generell > Bad	Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.	



Sammendrag av boligens tilstand

	Badet er i bruk slik det er nå, men utifra bygningsdelenes alder ansees disse å ha passert forventet levetid. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000
1 10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Taktekking Gå til side Det er avvik: Tekkingen med undertak har passert mer enn 50 % av forventet levetid.
	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side Det er avvik: Nedløp og beslag har passert mer enn 50% av forventet levetid og har stedvis noe skader.
	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side Det er avvik: Kledningen har påløpt alder, er stedvis noe værslitt med noe råteskader. Kledning har stedvis begrenset lufting. Råteskader =TG3
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side Det er avvik: Stedvis noe misfarginger i konstruksjoner, særlig ved gjennomføringer, men dette er tørt under befaring og antas å stamme fra eldre lekkasje/kondensering. Trappeluke mangler låsefunksjon i åpen stilling. Det er stedvis spalter uten insektstetting.
	Utvendig > Vinduer Gå til side Det er avvik: Vinduer og terrassedør har passert mer enn 50% av forventet levetid, og har alder/værslitasje.
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side Det er avvik: Konstruksjoner har noe alder/værslitasje og det er noe skjevheter.
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 Gå til side Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Konstruksjoner har alder/værslitasje.
	Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik: Det er stedvis noe alder/bruksslitasje. Laminat på kjøkken i hybel har glipper og svell. Manglende fuger i flislagte gulv	
	Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Det er åpne avvik fra tilsyn på: gjenmuring av hull i pipe i kjeller og adkomst
	Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side Det er avvik: Det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger, særlig i stue. Dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer.
	Innvendig > Innvendige trapper Gå til side Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
	Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken Gå til side Det er avvik: Filter er løst. Vifte støyer unormalt på lavt nivå.
	Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom Gå til side Det er avvik: Det er sprekk i flis og fuger.
	Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Vaskerom Gå til side Det er avvik: Rommet er ikke oppført etter de krav som i dag gjelder for våtrom. Det er ikke sluk i rommet.
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side Det er avvik: Vaskerom og bad i 2.etg har kun naturlig utlufting.
	Tomteforhold > Drenering Gå til side Det er avvik:



Sammendrag av boligens tilstand

Det er stedvis saltutslag på kjellervegger, og det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger og i gulv, dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer.	
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side Grunnmuren har sprekkdannelser.
1 10 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
	Innvendig > Radon Gå til side Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side Det er avvik: Varmtvannsbereder har passert mer enn 50% av forventet levetid.



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1978

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Noe behov

UTVENDIG

Taktekking

Profilerte eternittplater som taktekking.
Tak har blitt malt hvert tredje år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tekkingen med undertak har passert mer enn 50 % av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig utifra at tak er tett under befaringen, men tekking har passert forventet levetid, og takomlegging bør påregnes innen rimelig tid.

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i plastbelagt stål og plast

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Nedløp og beslag har passert mer enn 50% av forventet levetid og har stedvis noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er naturlig å skifte beslag ved vindusskifting, takomlegging osv

Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon kledd med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen har påløpt alder, er stedvis noe værslitt med noe råteskader.
Kledning har stedvis begrenset lufting.
Råteskader =TG3

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvise utskiftninger og generelt vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Plassbygget trekonstruksjon i saltaks form.
Forenklet undertak.
Luftet med ventiler i gavler.
Gulvet lagringsloft.
Tilgang via trappeluke i soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Trappeluke mangler låsefunksjon i åpen stilling.

Det er stedvis spalter uten insektstetting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å observere forholdet nøye, spesielt ved tungt regnfall.

Lokal utbedring.

Insektstetting bør monteres på luftinger/spalter/hull.

Vinduer

Vinduer og terrassedører av tre med tolags glass fra 1978 og 1994

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer og terrassedør har passert mer enn 50% av forventet levetid, og har alder/værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvise utskiftninger og generelt vedlikehold bør påregnes.



Tilstandsrapport

Dører

Malt ytterdør.
Døren har påløpt alder, men har stått beskyttet og fremstår uten vesentlige skader.
Det bemerkes at døren har dårligere isolasjonsevne enn moderne dører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca 34 m2 med tilgang fra stue.
Dekke av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjoner har noe alder/værslitasje og det er noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvise utbedringer og normalt vedlikehold

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Balkong på ca 2 m2 med tilgang fra soverom.
Dekke og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverk har omfattende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkong bør renoveres.

Balkongen bør ikke brukes av sikkerhetsmessige årsaker da bærende/støttende konstruksjoner har vesentlige svekkelser som følge av råte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong på ca 13 m2 med tilgang fra soverom.
Dekke og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Konstruksjoner har alder/værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Normalt vedlikehold.

INNENDIG

Overflater

Overflater består av parkett, laminat og fliser på gulv, malt panel på vegger.
Malt panel i innvendige tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe alder/bruksslitasje.
Laminat på kjøkken i hybel har glipper og svell.
Manglende fuger i flislagte gulv

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller, forøvrig trebjelkelag.
Noe ujevnheter, men ingen vesentlige skjevheter.
Stedvis noe knirk

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre i grunnen, da det ikke var krav til dette ved oppføringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Element pipestokk.
Peisovn er montert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er åpne avvik fra tilsyn på: gjenmuring av hull i pipe i kjeller og adkomst

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

lokal utbedring.



Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TD 2

Rom under terreng er stedvis utforet og platet.
Det ble gjennomført fuktsøk, og det ble påvist noe forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger, særlig i stue.
Dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedlikehold/utskiftning av utvendig fuktsikring bør påregnes for å utbedre forholdet.

Innvendige trapper

TD 2

Innvendig trapp i malt tre.
Rekkverk av tre.
Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører

TD 1

Malte profilerte dører innvendig.
Normal slitasje alder tatt i betraktning.
Enkelte justeringer bør påregnes.

Oppvarming

TD 1

Oppvarmet med varmekabler i gulv i entre, stue, kjøkken og bad i hybel samt bad i 2.etg.
Ildsted.
Elektrisk.

VÅTROM

KJELLER HYBEL > BAD

Generell

TD 3

Bad har fliser på gulv med varmekabler, fliser og baderomslater på vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og wc.
Bad opprinnelig fra byggeår, delvis fornyet med innredninger og enkelte overflater i 2014.
Det er skade i sokkel på dusjkabinett, gulvfliser, hull etter tidligere montert utstyr, hulrom under fliser, og ufagmessig utførelse på baderomslater.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Badet er i bruk slik det er nå, men utifra bygningsdelenes alder ansees disse å ha passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett frem til renovering for å hindre direkte vannpåkjenning på overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TD 1

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale forhold

2.ETASJE > BAD

Generell

TD 3

Bad har fliser på gulv med varmekabler, fliser og malt panel på vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med søyleservant, skap med benkeplate, boblebadekar og wc.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Badet er i bruk slik det er nå, men utifra bygningsdelenes alder ansees disse å ha passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TD 1

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN



Tilstandsrapport

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TD 1

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Stein benkeplate med fliser over benk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Enkelte fronter trenger justering og det er noe ujevnt flisarbeid, forøvrig normal slitasje.
Ingen synlig waterguard eller komfyrvakt.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Avtrekk

TD 1

Ventilator med utlufting.
Knapper er løse, forøvrig normal slitasje.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

KJELLER HYBEL > KJØKKEN

Overflater og innredning

TD 1

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplate.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er stedvis noe ufagmessig utførelse, og noe bruksmerker, men ingen vesentlige skader.

Avtrekk

TD 2

Ventilator med utlufting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Filter er løst.
Vifte støyer unormalt på lavt nivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring/utskiftning.

SPECIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TD 2

Wc har fliser på gulv, fliser og malt panel på vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med servant, varmeovn på vegg og wc.
Ventilert med naturlig ventilering via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er sprekk i flis og fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring.

KJELLER > VASKEROM

Overflater og konstruksjon

TD 2

Vaskerom er etablert i kjeller.
Fliser på gulv. Fliser, malte panelplater og malt panel på vegger.
Malt panel i innvendig tak.
Innredet med opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommet er ikke oppført etter de krav som i dag gjelder for våtrom.

Det er ikke sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør monteres waterguard i rommet.

Bruk rommet med varsomhet, unngå unødig vannsøl på overflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TD 2

Kobber vannledninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

Avløpsrør

1 TD 2

Plast avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

1 TD 2

Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i hybel samt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerom og bad i 2.etg har kun naturlig utlufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres mekanisk avtrekk fra vaskerom og bad.

Varmtvannstank

1 TD 2

Ca 300 liter varmtvannsbereder er montert i bad i hybel

Årstall: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig utifra at anlegget fungerer nå, men grunnet alder kan skader oppstå.

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 bygningssakkynndig 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.

El-anlegg av varierende alder.

Sikringsskap er montert i entre i kjeller.

Automatsikringer på alle kurser.

63 amp hovedsikring, 32 amp kurs til elbillader i garasje, 25/20 amp tekniske kurser, forøvrig 10-16 amp kurser.

- 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.

Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av elektriske anlegg med fagkyndig personell ved eierskifte.

Branntekniske forhold

1 TD 0

Det er montert røykvarslere og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD



Tilstandsrapport

Drenering

1 TD 2

Det er stedvis noe synlig grunnmursplast på murer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis saltutslag på kjellervegger, og det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger og i gulv, dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmur og fundamenter

1 TD 2

Grunnmurer av lettklinkerblokker el.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Bygninger på eiendommen

Bod

	Anvendelse Bod	
	Byggeår	Kommentar Ukjent byggeår
	Standard Normal	
	Vedlikehold Behov	

Beskrivelse

Frittstående eldre utebod.
Bygget har saltak teknet med enkeltkrum takstein, og er kledd utvendig med stående trekledning.
Plassbygde dører av tre.
Jordgulfv på en del, Hjemmelaget bordet bjelkelag på den andre delen.
Bygget fremstår med en del alder/værslitasje og manglende beslag/renner/nedløp.
Stedvise utbedringer og generelt vedlikehold bør påregnes.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2.Etasje	68	68	0	Gang med trapp, 4 Soverom , Bad	Bod
1.Etasje	74	73	1	Entré , Toalettrom , Stue/kjøkken	Kott
Kjeller	40	8	32	Gang med trapp, Vaskerom	2 Boder, Garasje
Kjeller Hybel	50	50	0	Entré / Gang, Bad , Kjøkken , Stue , 1 Soverom	
Sum	232	199	33		

Kommentar

Arealer i plassbygde kott er medtatt i boligens BRA.

Andre arealer: bod over garasje ca 7 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er sannsynlig at branncelleinndeling ikke tilfredsstiller dagens krav.

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: Vinduer i hybel tilfredsstiller ikke krav til rømning da de er for høyt plassert på vegg, fast trapp må monteres under vindu for godkjent rømning via vindu.
Stue i hybel tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate.

Bod

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	24	0	24		2 Boder
Sum	24	0	24		



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk 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
07.6.2023	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3801 HORTEN	2	525		0	508.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Syrinveien 30							
Hjemmelshaver Tidemansen Camilla Birkeland, Tidemansen Morten							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3801 HORTEN	2	694		0	248 m²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse Syrinveien 30							
Hjemmelshaver Camilla B Tidemansen, Morten Tidemansen							



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.06.2023		Gjennomgått	5	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NC1746>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Z Eiendom AS	
Oppdragsnr.	
2230228	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Camilla B Tidemansen	Morten Tidemansen
Gateadresse	
Syrinveien 30	
Poststed	Postnr
Åsgårdstrand	3179
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2006
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Flyttet baderomsinnredning og byttet ut badekar (Bad 2.etg 2006) Flyttet håndvask (Bad 2 etg 2006)

Arbeid utført av

Byggmester Glenn Dyling

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

Fuktmerker i mur trappehals til kjellerinngang

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Fuktmerker i garasjevegg mot nord (Upusset leca sten)

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært 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

Byttet nytt sikringskap 2014 sammen med generell installasjon med innredning av kjelleretasjen alle rom

Arbeid utført av

Even Cudrio AS

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utført EI Inspeksjon i 2020 ??

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Plassert i garasje 32 amp hurtiglader , med egen kurs i skap

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Innredet hybel i kjeller etg

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Innredet hybel i kjeller etg

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Tilleggskommentar

Gnr 2 Bnr 525 Gnr 2 Bnr 694

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Tidemansen	03e6f55f8d0cca7cc232bbe245984f365f7b0fec	07.06.2023 09:59:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Tidemansen	494cf935e5fa02345cfc2335fd1ee9bbb1773c45	07.06.2023 09:58:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 2, Bruksnr 694	Kommune:	3801	Horten

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Fredbo	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	30.03.1983	Har fest grunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	247,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomskart viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomskartskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

L Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

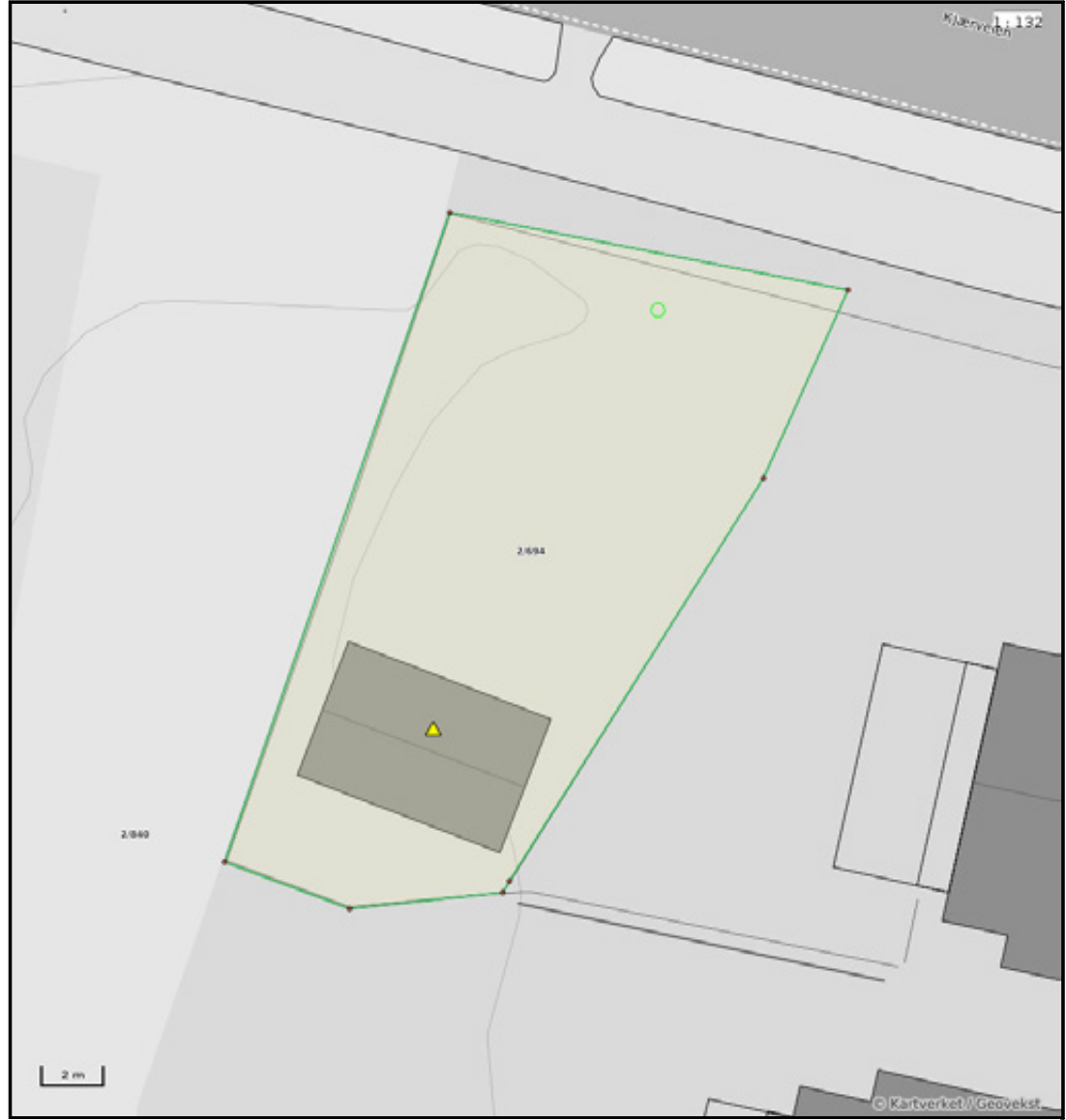
Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3801/2/694	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	27.11.2008	Berørt	0701/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	27.11.2008	Berørt	0701/2/531	0,0
			Berørt	0701/2/695	0,0
			Berørt	0701/2/842	0,0
			Berørt	0701/114/33	0,0
			Berørt	3801/1/1	0,0
			Berørt	3801/1/4	0,0
			Berørt	3801/1/5	0,0
			Berørt	3801/1/6	0,0
			Berørt	3801/1/8	0,0
			Berørt	3801/1/11	0,0
			Berørt	3801/1/13	0,0
			Berørt	3801/1/21	0,0
			Berørt	3801/1/22	0,0
			Berørt	3801/1/23	0,0
			Berørt	3801/1/25	0,0
			Berørt	3801/1/30	0,0
			Berørt	3801/1/34	0,0
			Berørt	3801/1/36	0,0
			Berørt	3801/1/44	0,0
			Berørt	3801/2/1	0,0
			Berørt	3801/2/4	0,0
			Berørt	3801/2/5	0,0
			Berørt	3801/2/8	0,0
			Berørt	3801/2/11	0,0
			Berørt	3801/2/11/4	0,0
			Berørt	3801/2/17	0,0
			Berørt	3801/2/21	0,0
			Berørt	3801/2/22	0,0
			Berørt	3801/2/39	0,0
			Berørt	3801/2/52	0,0
			Berørt	3801/2/66	0,0
			Berørt	3801/2/67	0,0
			Berørt	3801/2/68	0,0
			Berørt	3801/2/100	0,0
			Berørt	3801/2/102	0,0
			Berørt	3801/2/104	0,0
			Berørt	3801/2/112	0,0
			Berørt	3801/2/156	0,0
			Berørt	3801/2/161	0,0
			Berørt	3801/2/162	0,0
			Berørt	3801/2/164	0,0
			Berørt	3801/2/184	0,0
			Berørt	3801/2/200	0,0
			Berørt	3801/2/229	0,0
			Berørt	3801/2/241	0,0
			Berørt	3801/2/246	0,0
			Berørt	3801/2/258	0,0
			Berørt	3801/2/276	0,0
			Berørt	3801/2/355	0,0
Berørt	3801/2/434	0,0			
Berørt	3801/2/464	0,0			
Berørt	3801/2/467	0,0			
Berørt	3801/2/478	0,0			
Berørt	3801/2/479	0,0			
Berørt	3801/2/481	0,0			
Berørt	3801/2/505	0,0			
Berørt	3801/2/508	0,0			
Berørt	3801/2/509	0,0			
Berørt	3801/2/517	0,0			
Berørt	3801/2/525	0,0			
Berørt	3801/2/526	0,0			

			Berørt	3801/2/538	0,0
			Berørt	3801/2/539	0,0
			Berørt	3801/2/548	0,0
			Berørt	3801/2/553	0,0
			Berørt	3801/2/559	0,0
			Berørt	3801/2/567	0,0
			Berørt	3801/2/579	0,0
			Berørt	3801/2/580	0,0
			Berørt	3801/2/581	0,0
			Berørt	3801/2/613	0,0
			Berørt	3801/2/637	0,0
			Berørt	3801/2/638	0,0
			Berørt	3801/2/650	0,0
			Berørt	3801/2/653	0,0
			Berørt	3801/2/694	0,0
			Berørt	3801/2/761	0,0
			Berørt	3801/2/790	0,0
			Berørt	3801/2/833	0,0
			Berørt	3801/2/839	0,0
			Berørt	3801/2/840	0,0
			Berørt	3801/3/1	0,0
			Berørt	3801/3/8	0,0
			Berørt	3801/3/28	0,0
			Berørt	3801/9/1	0,0
			Berørt	3801/112/19	0,0
			Berørt	3801/112/21	0,0
			Berørt	3801/112/42	0,0
			Berørt	3801/112/44	0,0
			Berørt	3801/112/50	0,0
			Berørt	3801/112/55	0,0
			Berørt	3801/112/57	0,0
			Berørt	3801/112/60	0,0
			Berørt	3801/112/62	0,0
			Berørt	3801/112/63	0,0
			Berørt	3801/112/67	0,0
			Berørt	3801/112/68	0,0
			Berørt	3801/112/69	0,0
			Berørt	3801/112/70	0,0
			Berørt	3801/113/4	0,0
			Berørt	3801/113/7	0,0
			Berørt	3801/113/8	0,0
			Berørt	3801/113/14	0,0
			Berørt	3801/113/19	0,0
			Berørt	3801/113/20	0,0
			Berørt	3801/113/21	0,0
			Berørt	3801/113/22	0,0
			Berørt	3801/113/30	0,0
			Berørt	3801/114/2	0,0
			Berørt	3801/114/34	0,0
			Berørt	3801/114/35	0,0
			Berørt	3801/114/36	0,0
			Berørt	3801/114/39	0,0
			Berørt	3801/114/63	0,0
			Berørt	3801/9019/3	0,0
			Berørt	3801/9311/1	0,0
			Berørt	3801/9460/1	0,0
			Berørt	3803/120/9	0,0
			Berørt	3803/120/11	0,0
			Berørt	3803/215/1	0,0
Kartforretning	Forretning: Matrikkelført:	17.11.2001	Mottaker	3801/2/694	247,8
Grensejustering	Forretning: Matrikkelført:	16.11.2001	Avgiver Mottaker	3801/2/694 3801/9311/1	-136,3 136,3
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	11.05.2001	Avgiver Mottaker	3801/2/694 3801/2/840	-406,2 406,2

Grensejustering	Forretning: Matrikkelført:	11.05.2001	Avgiver Mottaker	3801/2/694 3801/2/527	-103,6 103,6
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	30.03.1983	Avgiver Mottaker	3801/2/22 3801/2/694	-886,0 886,0

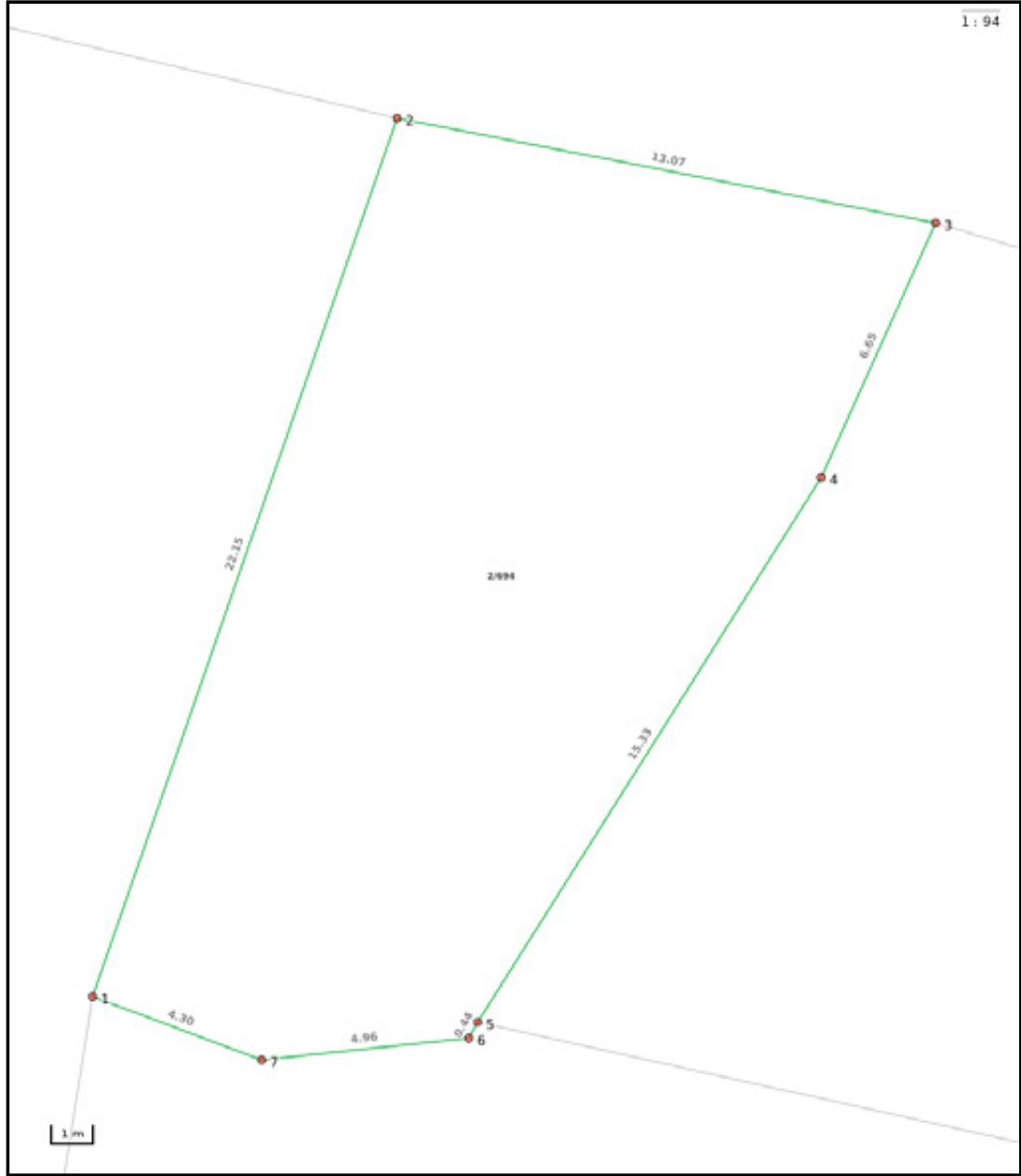
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	161654744			Antall etasjer:		
Etasjeopplysninger:						
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.						
Kulturminner:						
Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting			
	701 404 8	Uthus, Fredbo, Kjæravn. 49				
Nåværende funksjon:						
Tidligere funksjon:						
Tilbygg/ombygging:						

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdelar	○ Bygningspunkt
11 - 30 cm.	Over 500 cm	-- Veikant	 Punktteste	▲ Sefrak kulturminne
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	- - Veikant	 Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeløsning	

Areal og koordinater

Areal: 247,70m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

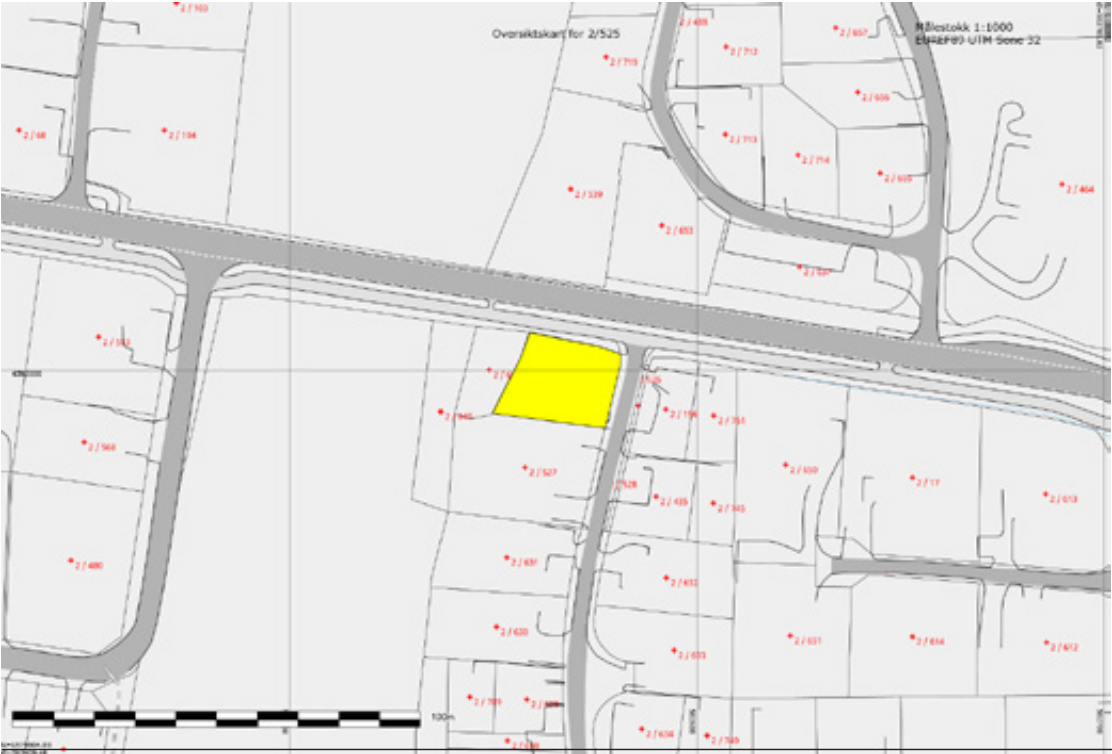
Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 579 989,04	582 540,69	22,15m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 580 010,53	582 546,04	13,07m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 580 009,20	582 559,04	6,65m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 580 002,91	582 556,87	15,33m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 579 989,26	582 549,89	0,44m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 579 988,86	582 549,71	4,96m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 579 987,90	582 544,84	4,30m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

[¹] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

MatrikkeLENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3801 - Horten kommune	2	525	0	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 508,80

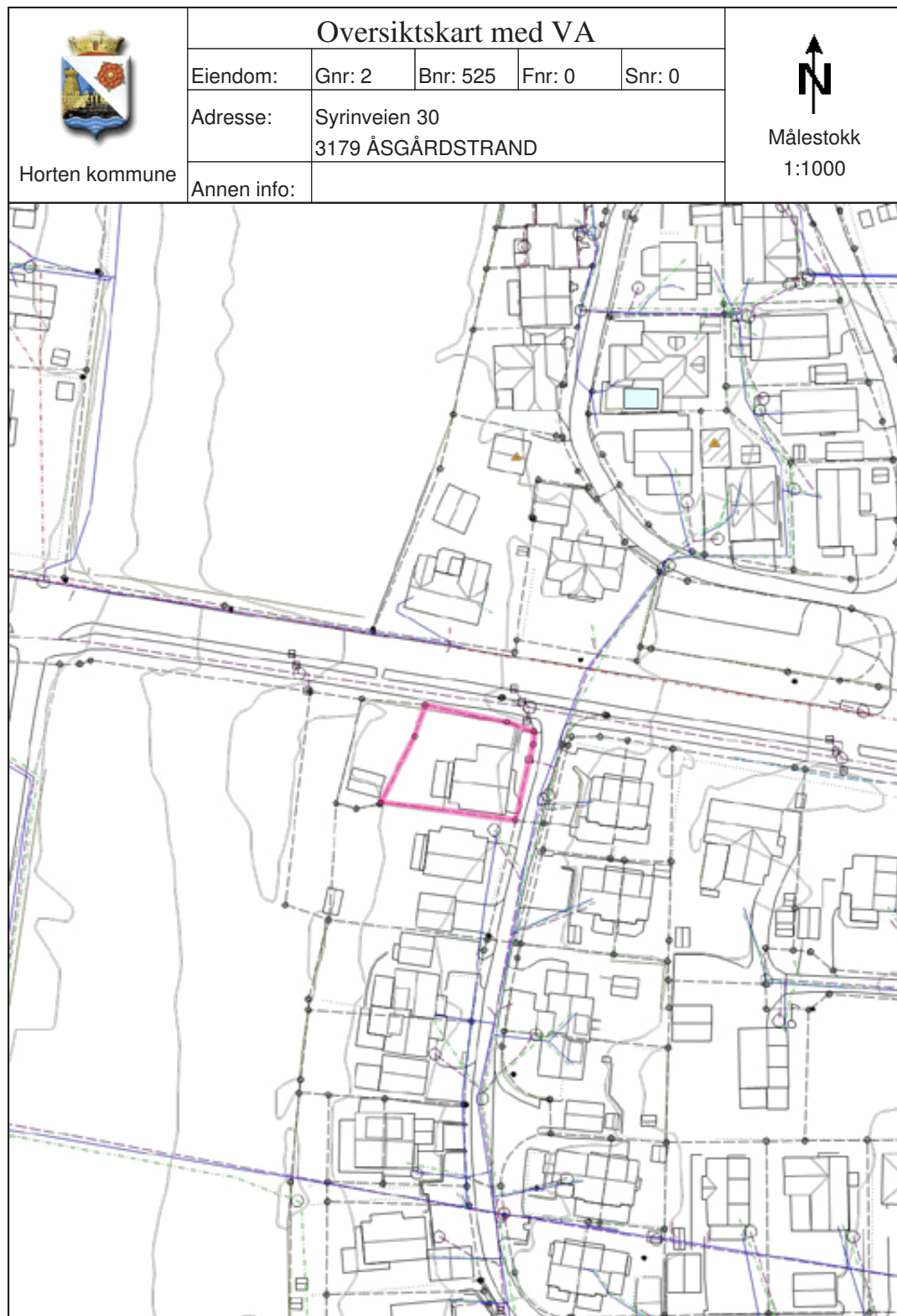
Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6579997,23 Øst: 582569,41

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/			Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpnr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6579989,26	582549,89	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			15,33	Ikke hjelpelinje		13	
2	6580002,91	582556,87	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			6,65	Ikke hjelpelinje		13	
3	6580009,20	582559,04	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			17,18	Ikke hjelpelinje		13	
4	6580005,77	582575,87	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,81	Ikke hjelpelinje		13	
5	6580003,87	582581,36	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	8,19
			2,81	Ikke hjelpelinje		13	
6	6580001,08	582581,20	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	10 Terrengmålt	13	
			15,81	Ikke hjelpelinje		13	
7	6579985,69	582577,57	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			27,91	Ikke hjelpelinje		13	



Tegnforklaring					
	Brannventil		Kum - annen eier		Overløp
	Sandfangskum		Sluk		Avløp_felles
	Drensledning		Overvannsledning		Spillvannsledning
	Vannledning - annen eier		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Flaggstang		MurFrittstående
	MurLoddrett		Hekk		AnnetGjerde
	Steingjerde		Stolpe		Gatelys
	Luftledning trase		Svømmebassengkant		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Gang- og sykkelvegkant
	Fortauskant		Vegdekkekant		Vegkant annet vegareal avgrensning
	Vegkantavkjørsel		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Frittstående trapp		Svømmebasseng
	Godkjente byggetiltak		Høydekurve		Høydekurve
	Forsenkingskurve		Kanal og grøft		

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

NOTATER

[illegible]

NOTATER

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

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:
Syrinveien 30, 3179 Åsgårdstrand

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.



Erlend Løvold

Eiendomsmegler

Telefon 92 66 98 22

Epost erlend@z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

Org.nr: 988 024 082

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

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

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy