



EIENDOM
2005



Kong Oscars gate 11 - Tønsberg

Kong Oscars gate 11, 3116 Tønsberg

Prisantydning: kr 3 050 000,- + omk.

Primærrom: 64 kvm

BRA/BTA: 64 kvm

Eiendomstype: Selveierleilighet

VELKOMMEN TIL
KONG OSCARS GATE 11





KORT OM EIENDOMMEN

Pen og oppgradert selveier med 2 soverom beliggende i 2. og 3. etasje. Fin og solrik balkong samt parkering.

Oppdragsnummer 2230282
Gnr.: 1009, Bnr.: 71, Snr.: 3 i Tønsberg kommune.
Vestfold og Telemark fylke

Adresse Kong Oscars gate 11, 3116 Tønsberg
Prisantydning 3 050 000,-
Omkostninger 85 592,-
Totalpris inkl. omk. 3 135 592,-

P-rom/BRA/BTA 64 kvm/64 kvm/ kvm
Antall soverom 2
Tomteareal 499
Eierform tomt Eiet tomt
Boligtype Leilighet
Byggeår 1912
Eierform Eierseksjon

















































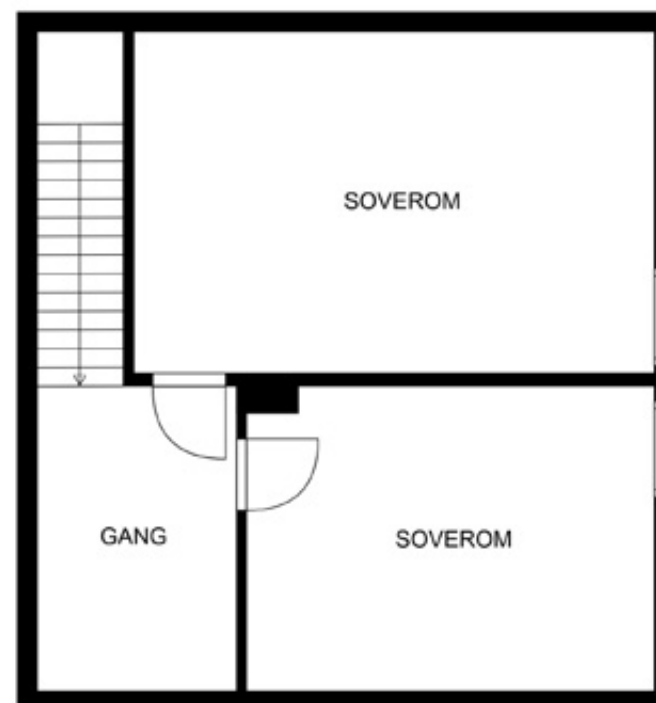




PLANTEGNING



1. ETASJE



2. ETASJE

DOKUMENTER

OPPDRAKSNUMMER

2230282

TYPE BOLIG

Pen og oppgradert selveier med 2 soverom beliggende i 2. og 3. etasje. Fin og solrik balkong samt parkering.

EIER

Jorunn-Katinka Oxaas

KORT OM EIENDOMMEN

Velkommen til Kong Oscars gate 11 og denne sentrumsnære leiligheten med 2 soverom beliggende i et attraktivt område.

Leiligheten ligger i 2. og 3. etasje i 4-mannsbolig og fremstår som pen og funksjonell.

Det ble montert nytt kjøkken i 2022, samt at det ble gjort en rekke oppgraderinger i 2020 som bl.a. helt nytt strøminntak med nytt sikringsskap, nye ledninger, kontakter og brytere. Det ble samme år montert ny Toshiba varmepumpe i stua samt at servantinnredningen på badet og dusjkabinettet også ble byttet ut.

Utenfor kjøkkenet ble det bygget ny balkong, og de fleste flater er malt opp.

I tillegg til alle oppgraderinger er det foretatt en bruksendring av leilighetens 3. etasje fra tilleggsdel til hoveddel. Etasjen er dermed godkjent for varige oppholdsrom.

Det ble samtidig montert rømningsstige med ryggbøyle fra soverommene i 3. etasje.

Beliggenhetsmessig ligger eiendommen veldig fint til. Her bor man i et etablert og erværdig boligområde like utenfor bysentrum med gangavstand til alle byens fasiliteter. Tog- og buss stasjon er kun få minutters gange unna. Det er heller ikke langt til barnehager og flotte turområder. Bilen kan parkeres rett utenfor døren på sameiets tomt.

Velkommen til visning!

ADRESSE

Kong Oscars gate 11
3116 Tønsberg
2. etasje

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i FINN-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Z-eiendom. Velkommen til visning!

BELIGGENHET

Leiligheten ligger svært sentralt og er attraktivt beliggende i populært boligstrøk, med nærhet til Tønsberg sentrum. Alt av sentrumsfunksjoner som jernbanestasjon, bussterminal, Farmandstredet, treningssenter og flotte turområder i nærområdet. Kun få minutters gangavstand til Tønsberg brygge med koselige restauranter og puber m.m. I Stenmalen er man i nærheten til det meste av hva Tønsberg by kan tilby, samtidig som man har en tilbaketrukket beliggenhet.

Det er kort vei til flotte turområder i f.eks Frodeåsen og videre innover mot Greveskogen. Det er også kort vei til Messeområdet, idrettsarenaer, skoler og barnehager.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Leilighet Eierseksjon, oppført i 1912

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Leilighet i firemannsbolig i to og ½ etasje + kjeller oppført i 1912. Halv valmet tak tekket med flat betongtakstein av eldre dato, undertak av rupanel. Taket er besikket fra bakkenivå og balkong. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Yttervegger i stående plank (reisverksplank) utvendig kledd med liggende trepanel. Kledning fra byggeår med unntak av på sydvegg der er kledning noe nyere. Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel. Lukket konstruksjon uten inspeksjons mulighet. Bygningen har malte trevinduer og PVC vinduer med 2-lags glass, vinduer byttet i perioden fra 2008 til 2015, malt tre vindu med 2-lags glass i entré. Bygningen har malt hovedytterdør, malt inngangsdør inn til leilighet av eldre dato og malt balkongdør i tre fra 2020. Utgang fra kjøkken til sydvest vendt balkong av tre, rekkverk av tre. Areal av balkong er 10 m².

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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken.

INNHold

Boligen er beliggende i byggets 2. og 3. etasjeplan og har adkomst via felles gang.

Leiligheten er inndelt på følgende måte:

2. etasje

*Entrè/gang med plass til garderobe

*Flislagt bad/wc m/opplegg for vaskemaskin

*Romslig kjøkken med utgang til nybygget balkong

*Stue med varmepumpe

3. etasje

*Soveromsgang

*2 soverom.

ANTALL ROM

Soverom: 2

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 64 kvm, Bruksareal: 64 kvm

2.Etasje: 46 Kvm P-rom

Loft: 18 Kvm P-rom

STANDARD

Leiligheten holder en tiltalende standard med bad og oppholdsrom i 2. etasje, og soverommene i 3. etasje.

Man kommer inn i leilighetens entrè via felles trappegang. Her er det plass til å sette opp garderobeløsning om ønskelig.

Badet fremstår som pent med fliser på gulv og vegger. Det ble montert ny servantinnredning og dusjkabinett i 2020. Her er det også wc samt opplegg for vaskemaskin. Videre er det varme i gulvet og spotter i taket.

Kjøkkenrommet er stort og luftig og har utgang til en flott, nybygget balkong som ble satt opp i 2020. Balkongen er vestvendt og har fin kveldssol. Kjøkkeninnredning fra 2022 med fronter i malt utførelse. Kum

av kompositt. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. På kjøkkenet er det også god plass til spisemøblement.

Fra kjøkkenet er det enkel adkomst til den koselige stua. Her er det god plass til diverse møblement og hyllesystemer. Både kjøkkenrommet og stua har vinduer på 2 vegger, noe som slipper mye naturlig lys inn.

I 3. etasje finner man en liten soveromsgang samt 2 soverom.

Denne etasjen ble i 2021 bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel slik at soverommene nå er godkjent til rom for varig opphold. Det ble samtidig montert rømningsstige med ryggbøyle med enkel adkomst fra begge soverommene.

I 2020 ble det elektriske anlegget skiftet med ny inntaksledning helt fra koblingsskapet i gaten samt nytt sikringsskap. I tillegg ble hele ledningsnettet, stikkontakter og brytere i 2. etasje skiftet.

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;

- 11 stk tilstandsgrad 1 (TG1/0) - mindre eller moderate avvik.
- 4 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.

- 13 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor.
- 2 stk tilstandsgrad 3 (TG3) - store eller alvorlige avvik, se mer info nedenfor.

Elementer hvor TG-2 tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer utover normal elde/slitasje/levetidsbetraktninger som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer eldre
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendige > Innvendige dører
- Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
- Våtrom > Overflater Gulv > Bad
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Elementer hvor TG-3 tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer med kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid (evt. funksjonssvikt eller sammenbrudd):

- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

OPPVARMING

Det er varmepumpe fra Toshiba i stua i som ble satt inn i 2020, samt gulvvarme på bad. Ellers elektrisk.

PARKERING

Det medfølger 1 parkeringsplass på sameiets eiendom. Gateparkering etter kommunens regler for øvrig.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 499 kvm, Eierform: Eiet tomt

VEI, VANN OG AVLØP

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Tilkoblet slamtank.

Adkomst til eiendommen fra kommunal vei.

SAMEIE - DIVERSE OPPLYSNINGER

Sameie: Sameiet Kong Oscars gate 11

Sameiet består av totalt 4 boligseksjoner hvor alle seksjonene har lik sameiebrøk.

Seksjon 1 og 2 (leilighetene i 1. etasje) har eksklusiv bruks- og dispensasjonsrett over hagen mot vest.

Sameiet har en egen sameieavtale som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det anbefales å lese denne før bud inngis.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i uregulert område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplan - vedtatt 22.5.2019.

Kopi kan fås ved henvendelse til meglerkontor.

FERDIGATTEST

Boligen har ikke ferdigattest. Det foreligger dog en ferdigattest for bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel datert 15.09.2021. Kopi av denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

PRISANTYDNING

3 050 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

3 050 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

8 000,- (Bolgkjøperforsikring HELP (valgfritt))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

76 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 050 000,-))

85 592,- (Omkostninger totalt)

3 135 592,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Gunnar Hilmar Sverrisson

Takstdato : 03.07.2023

Formuesverdi : 706 637,-

Sekundær formuesverdi : 2 543 891,-

Formuesverdi pr. : 31.12.2021

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 15 989,25 pr. år

Dette inkluderer avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet er fordelt på 4 terminer pr. år.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: 706 637,-

Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: 2 543 891,-

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

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)

Provisjon (forutsatt salgssum: 3 050 000,-) (Kr.42 700)

Servitutter etc (Kr.1 800)

Tilrettelegging (Kr.16 950)

Visninger (Kr.3 000)

Kommunale opplysninger (Kr.2 840)

Markedspakke (Kr.18 700)

Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.540)

Totalt kr. (Kr.95 880)

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

ANDRE OPPLYSNINGER

Dersom det skal tilkobles ildsted i boligen så bør pipa rehabiliteres først. Det anbefales å kontakte Vestfold Interkommunale Branvesen (VIB) dersom det skal monteres ildsted.

Sameiet betaler for felles bygningsforsikring, dette deler seksjonseierne på når regningen kommer.

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.

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 «mistenkelige 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

SAMEIEAVTALE
For
Sameiet Kong Oscars gate 11

Denne avtalen gjelder for alle seksjoner i Kong Oscars gate 11 i Tønsberg. (Gårdsnummer 1009, bruksnummer 71) Eiendommen består av 4 boligseksjoner (seksjon 1, 2, 3 og 4), og alle har like stor eierbrøk i sameiet.

Hver seksjonseier har eksklusiv bruks/disposisjonsrett over sin bruksenhet. Seksjon 3 og 4 gis anledning til å bygge balkong mot vest ut fra sin bruksenhet. Størrelse må avklares med den underliggende seksjon. Seksjon 3 og 4 får eksklusiv bruks/disposisjonsrett til disse balkongene.

Seksjon 1 og 2 gis eksklusiv bruks/disposisjonsrett over hagen mot vest i 30 år. Hagen deles ved en tenkt linje som følger skilleveggen mellom seksjonene. Seksjon 1 tildeles delen mot syd/vest. Seksjon 2 tildeles delen mot vest/nord, med fradrag av nødvendig areal til adkomst til felles trapperom.

Parkeringsplassene på eiendommen deles slik at seksjon 1 og 2 gis eksklusiv bruks/disposisjonsrett over parkeringsplassen på sydsiden av eiendommen, og seksjon 3 og 4 gis eksklusiv bruks/disposisjonsrett over parkeringsplassen på eiendommens nord side. Det må bestrebes å parkere slik at begge seksjonseiere får plass på den respektive parkeringsplassen.

Den eksisterende garasjen/boden tilhører seksjon 2, som har eksklusiv bruks/disposisjonsrett over denne.

Hver seksjonseier har fullt vedlikeholdsansvar for sin seksjon, inkludert dører, vinduer, VVS og elektrisk. Sameiet har felles vedlikeholdsansvar utvendig. Det kan avtales at utvendig vedlikehold gjøres ved egeninnsats, helt eller delvis. Sameiet har felles bygningsforsikring som betales med like store deler av seksjonseierne. Sameiet har felles strøm abonnement, hvor hver seksjon betaler etter forbruk i hht bimålere. Det kan avtales at det innbetales akonto til en felleskonto for dekning av fellesutgifter.

Sameiet skal ha et styre hvor alle seksjonseierne er representert (4 stk) Dersom en seksjon eies av flere, må disse velge en til å representere i styret. Hvert styremedlem har en stemme. Saker avgjøres med simpelt flertall. Ved lik stemmeavgivning faller forslaget bort. Endring av denne avtalen kan kun gjøres med minimum 3 av seksjonseierne er for endring.

Tønsberg ¹² 28 Februar 2020



Seksjon 1 for Kaistad Eiendom AS Kai Kaalstad



Seksjon 2 for Kaistad Eiendom AS Kai Kaalstad



Seksjon 3 Adrian Emil Rassmussen



Seksjon 4 for Kaistad Eiendom AS Kai Kaalstad

A.R

KK

A.R

KK

Tilstandsrapport

Kong Oscars gate 11, 3116 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1009, bnr. 71, snr. 3



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.

Gulag Takst & Eiendom AS

Innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS har fra 1999/2000 utført flere typer takstopppdrag, hvor de fleste utføres i Vestfold området. Tilstandsrapporter for boliger og andre bygninger - Verditakster for boliger, andre bygninger, fritidsboliger, tomter, mv. - Reklamasjonsvurderinger - Forhåndstakster - Bistand ved forhånds befaringer, overtakelsesbefaringer, 1-årsbefaringer, mv. Innehaver har fagkunnskaper og erfaringer fra restaurering av bygninger samt nybygg som villaer, rekkehus og blokkbebyggelse som gir ett godt grunnlag for takster og forhåndstakster. I tillegg kommer også erfaring fra vurdering av skoler, institusjoner og kontor/næringsbygg mm. Gunnar Sverrisson innehar mesterbrev som bygg- og tømrermester og er bl.a. Veritas/DNV GL-sertifisert takstmann, TRV sertifisert (TEGoVA Residential Valuer) som er den fremste godkjenning for verddivurdering av boligeiendom på europeisk nivå.



Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 64 m²



Befaringsdato: 03.07.2023

Rapportdato: 04.07.2023

Oppdragsnr.: 15745-1572

Referansenummer: TO3533

Autorisert foretak: Gulag Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Gunnar Sverrisson

Vår ref: Gunnar Sverrisson



Gyldig rapport
04.07.2023

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



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson

Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@taksthus.no

928 98 294



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Rapporten omfatter 2. etasje og loft i en firemannsbolig i to og ½ etasje + kjeller oppført i 1912. Leiligheten er oppusset med ny kjøkkeninnredning i 2022, fra tidligere er boligen kosmetisk oppusset i 2020-2021, der inkludert er elektrisk anlegg delvis oppgradert med det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid. Ut vending har boligen for det mest overflater av eldre dato der inkludert taktekkning som må påregnes byttet på sikt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1912

UTVENDIG

Halv valmet tak tekket med flat betongtakstein av eldre dato, undertak av rupanel. Taket er besikket fra bakkenivå og balkong. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Yttervegger i stående plank (reisverksplank) utvendig kledd med liggende trepanel. Kledning fra byggeår med unntak av på sydvegg der er kledning noe nyere. Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel. Lukket konstruksjon uten inspeksjons mulighet. Bygningen har malte trevinduer og PVC vinduer med 2-lags glass, vinduer byttet i perioden fra 2008 til 2015, malt tre vindu med 2-lags glass i entré. Bygningen har malt hovedytterdør, malt inngangsdør inn til leilighet av eldre dato og malt balkongdør i tre fra 2020. Utgang fra kjøkken til sydvest vendt balkong av tre, rekkverk av tre. Areal av balkong er 10 m².

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Innvendig er det laminat på gulv, veggene kledd med plater med malte overflater. Innvendige tak er trukne i stue og kjøkken, forøvrig malte plater eller panel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Mursteinspipe med ett røykløp, pipe beslått med sinkplater over tak. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Baderom av ukjent alder, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og laminerte baderomsplater på vegger, baderom inneholder dusjkabinett, klosett og servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2022 med fronter i malt utførelse. Kum av kompositt. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør opplegg med fordeler i kjeller. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmepumpe fra 2020 med luft til luft i stue. Det er to varmtvannstanker på ca 200 liter plassert i kjeller, en fra 2008 og en fra 2017. Tankene ser ut til å være seriekoblet og betjen flere boenheter. Sikringsskap i felles trappegang. 40 Amp. hovedsikringer. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Brann/røykvarslere i hver etasje og brannslukningsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Det er synlig knotteplast rundt boligen som kan tyde på at det er gjort noen tiltak med drenering men det foreligger ikke noe konkrete opplysninger om hva som ble utført og når. Kjeller er ikke inspiserbar med unntak av liten del under inngangs trapp. Grunnmur av sparesteinsbetong. Lett skrånende tomt med jordmasser, gruset innkjørsel. Det foreligger ikke noen opplysninger om tilstand eller alder på vann og avløpsnett.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	46	46	0
Loft	18	18	0
Sum	64	64	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

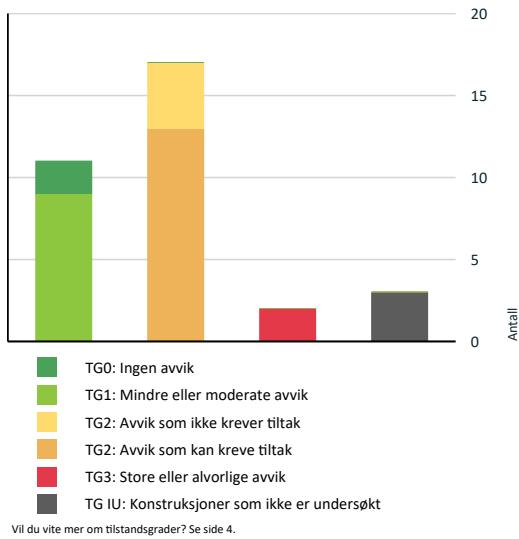
Boligbygg med flere boenheter

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

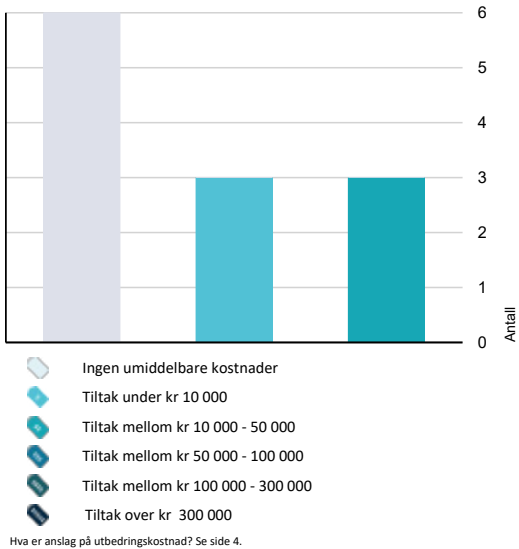


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



1 TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Generelt slitt og mosegrodd taktekkning.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Sammendrag av boligens tilstand

Uvendige veggkledningen fra byggeår er generelt slitt og noe oppsprukket samt litt værslitt. Det er hull i gavlvegger mot syd, usikkert hvilken funksjon de er ment man antageligvis lufting i knevegger.		Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.	
 Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000			
 Utvendig > Vinduer eldre Gå til side		 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side	
Det er avvik:		Sikringsskap i felles trappegang. 40 Amp. hovedsikringer. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.	
Slitt vindu		 Kostnadsestimat: Under 10 000	
 Kostnadsestimat: Under 10 000			
 Utvendig > Dører Gå til side		 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side	
Det er avvik:		Det er avvik:	
Dør inn til ledighet tilfredsstillende ikke gjeldende krav om brann/lyd. Det mangler beslag under terrassedør som skal tette mellom terskel og kledning.		Generell alders slitasje, grunnmur kun vurdert fra utsiden.	
 Kostnadsestimat: Under 10 000			
 Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side		 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.		 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side	
Pipevanger er ikke synlige.		Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen, det er ikke i dette tilfellet da pipe er kledd inn i baderom.		Mindre skjevheter/retningsavvik på +/-10 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betraktning. Det er i tillegg målt høydeforskjell på ca 27 mm kjøkken og ca 23 mm i soverom loftsetasje.	
 Innvendig > Innvendige dører Gå til side		 Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side	
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.		Det er avvik:	
 Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side		 Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side	
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.		Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.	
Iflg. produsent skal laminerte baderomsplater ha en avstand på minimum 6 cm ned mot gulv, i dette tilfellet er platene lagt tettere mot gulvet og med gulvlist der det var mulig. Montering av gulvlist i våtrom er en uheldig løsning da det kan punktere eventuell membran ved spikring.		Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.	
 Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side		 Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side	
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.		Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.	
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side			
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.			
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side			

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar	
1912	Byggeår iflg. byggemelding.	
Tilbygg / modernisering		
2021	Ombygging	Innredning av loftsetasje

UTVENDIG

Taktekking
Halv valmet tak tekket med flat betongtakstein av eldre dato, undertak av rupanel. Taket er besiktet fra bakkenivå og balkong.



Slitt taktekking

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Generelt slitt og mosegrodd taktekking.

Konsekvens/tiltak
Andre tiltak: Utskifting av papp, sløyfer, taksteinslekter og takstein må påregnes innen 5-10 årsperiode. Ut i fra synlige forhold kan det ikke utelukkes råteskader i skjult konstruksjon.



Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TD 2

Yttervegger i stående plank (reisverksplank) utvendig kledd med liggende trepanel. Kledning fra byggeår med unntak av på sydvegg der er kledning noe nyere.



Slitt kledning.



Mangler luftegitter

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Uvendige veggkledningen fra byggeår er generelt slitt og noe oppsprukket samt litt værslitt. Det er hull i gavlvegg mot syd, usikkert hvilken funksjon de er ment man antageligvis lufting i knevegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av enkelte kledningsbord må påregnes i første omgang, på lengre sikt må det meste av kledning påregnes byttet. Det bør monteres luftegitter i gavlvegg slik at vann ikke trekker seg inn i konstruksjon. Prisestimat er ment ved utskifting av enkelte bord samt montering av luftegitter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

TD 1

Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel. Lukket konstruksjon uten inspeksjons mulighet.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Loftsetasje er nylig innredet og det foreligger ikke noen dokumentasjon på utførelse med hensyn til lufting av konstruksjon. Det er tydelige skjevheter i takkonstruksjon sett utenfra.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig utover innhenting av dokumentasjon, om mulig. Pga. lukket konstruksjon kan det ikke utelukkes tiltak på sikt. Ved bytte av takteking vil det være naturlig med oppretting av tak.

Vinduer

TD 1

Bygningen har malte trevinduer og PVC vinduer med 2-lags glass, vinduer byttet i perioden fra 2008 til 2015.

Vinduer eldre

TD 2

Malte trevindu med 2-lags glass i entré.



Slitt vindu i entré

Årstall: 1972

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt vindu

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting må påregnes på kort sikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

Dører

TD 2

Bygningen har malt hovedytterdør, malt inngangsdør inn til leilighet av eldre dato og malt balkongdør i tre fra 2020.



Mangler beslag under dør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør inn til ledighet tilfredsstillende ikke gjeldende krav om brann/lyd. Det mangler beslag under terrassedør som skal tette mellom terskel og kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av beslag under terrassedør må påregnes og er det hensyntatt i kostnadsestimat. For å tilfredsstillende gjeldende krav/forskrift bør dør inn til leilighet byttes på sikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TD 1

Utgang fra kjøkken til sydvest vendt balkong av tre, rekkverk av tre. Areal av balkong er 10 m².

INNENDIG

Overflater

TD 1

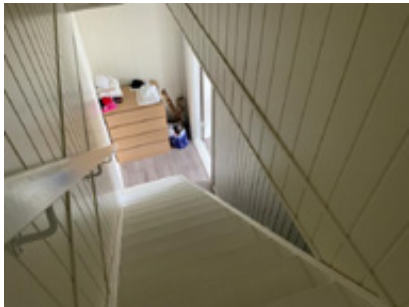
Innvendig er det laminat på gulv, veggene kledd med plater med malte overflater. Innvendige tak er trukne i stue og kjøkken, forøvrig malte plater eller panel.

Tilstandsrapport

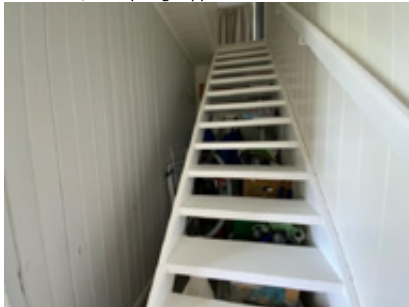
Innvendige trapper

TD 3

Boligen har malt tretrapp.



Mangler rekkverk, stor åpning i opptrinn



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

TD 2

Innvendig har boligen malte glatte dører.

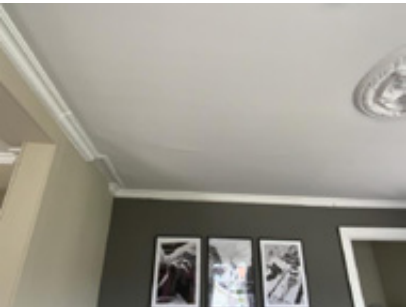
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Andre innvendige forhold

TD 2

Innvendig overflater generelt



Sprekker i trukken himling i stue

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig har boligen for det meste overflater fra 2021.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav eller å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må noe kosmetisk oppgradering av innvendige overflater påregnes. Det settes ikke noe prisestimat på oppussing da det vil alltid være individuelle ønsker og behov.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom av ukjent alder, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og laminerte baderomsplater på vegger, baderom inneholder dusjkabinett, klosett og servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TD 2

Laminerte baderomsplater på vegger og malte plater på innvendig tak.



Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Iflg. produsent skal laminerte baderomsplater ha en avstand på minimum 6 cm ned mot gulv, i dette tilfellet er platene lagt tettere mot gulvet og med gulvlist der det var mulig. Montering av gulvlist i våtrom er en uheldig løsning da det kan punktere eventuell membran ved spikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men det forutsetter at det fortsatt dusjes i kabinett. Oppgradering av baderom nærme seg.

Overflater Gulv

TD 2

Flislagt gulv og elektriske varmekabler, gulv tilnærmet uten fall til sluk som er plassert under kabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det gjøres oppmerksom på at ved eventuell lekkasje fra installasjoner kan vann renne ut av rommet pga. manglende fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TD 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Sanitærutstyr og innredning

TD 1

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

Ventilasjon

TD 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TD 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, baderom har våtsone mot naboileighet og utenpåliggende røropplegg.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TD 1

Kjøkkeninnredning fra 2022 med fronter i malt utførelse. Kum av kompositt. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

Avtrekk

1 TD 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TD 2

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør opplegg med fordeler i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

1 TD 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

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

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmesentral

1 TD 1

Varmepumpe fra 20xx med luft til luft i stue.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Varmtvannstank

1 TD 2

Det er to varmtvannstanker på ca 200 liter plassert i kjeller, en fra 2008 og en fra 2017. Tankene ser ut til å være seriekoblet og betjen flere boenheter.



Varmtvannstanker i kjeller



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

1 TD 2

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap i felles trappegang. 40 Amp. hovedsikringer. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en eltilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2022 Ved montering av kjøkken
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring for arbeid utført i 2022 fremlagt for takstmann. Planlegg ble fornyet med nytt inntak og deler av ledningsnett samt nytt skap 2020 iflg. tidligere rapport, samsvarserklæring for det arbeidet foreligger ikke.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Kursfortegnelse er lite oversiktlig og dårlig merket, det bør lages ny. Ingen unormal avvik men da det ikke foreligger noen opplysninger om anleggets tilstand eller samsvarserklæring fra arbeid utført i 2020, anbefales det kontroll av el-anlegget. Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer/oppgradering.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

1 TD 0

Brann/røykvarslere i hver etasje og brannslukningsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.



Tilstandsrapport

Drenering

1 TC BJ

Det er synlig knotteplast rundt boligen som kan tyde på at det er gjort noen tiltak med drenering men det foreligger ikke noe konkrete opplysninger om hva som ble utført og når. Kjeller er ikke inspiserbar med unntak av liten del under inngangs trapp.

Grunnmur og fundamenter

1 TC 2

Grunnmur av sparesteinsbetong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell alders slitasje, grunnmur kun vurdert fra utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut i fra synlige forhold er det ingen umiddelbare tiltak nødvendig.

Terrengforhold

1 TC 0

Lett skrånende tomt med jordmasser, gruset innkjørsel.

Utvendige vann- og avløpsledninger

1 TC BJ

Det foreligger ikke noen opplysninger om tilstand eller alder på vann og avløpsnett.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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?](#)



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	46	46	0	Entré , Bad , Kjøkken , Stue , Trapperom	
Loft	18	18	0	Trapperom , Soverom , Soverom 2	
Sum	64	64	0		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er oppført og registret som firemannsbolig, men er ikke delt opp i fire selvstendige brannceller iht. gjeldende forskrifter.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innredning av loftsetasje, arbeid utført av tidligere eier og ingen kvitteringer foreligger.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Da standarden sammenligner eiendommen med nye forskriftskrav vil det alltid være avvik i fra byggeår og til gjeldene krav. Ut i fra de vurderingene som er gjort, er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på forskrifts krav som gjaldt på søketidspunktet som er grunnlag for vurdering.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2023	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	1009	71		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Kong Oscars gate 11							
Hjemmelshaver							
Oxaas Jorunn-Katinka							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 760 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TO3533>

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.

2230282

Selger 1 navn

Jorunn-katinka Oxaas

Gateadresse

Kong Oscars gate 11

Poststed

Tønsberg

Postnr

3116

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

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

1

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringssselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Dusjkabinett byttet av tidligere eier
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar

Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 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

Tidligere eier skiftet ny inntakstrøm, nytt sikringsskap, alt av el.installasjon byttet til nytt utenpåliggende el.anlegg.

Arbeid utført av

Norges elektro
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny terrasse utenfor leilighet i 2 etg. Godkjent av kommunen.

Arbeid utført av

Heen bygg og innredning

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Soverom på loft er registrert bruksendret og godkjent av kommunen som

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Soverom på loft er godkjent bruksendret

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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.

KONG OSCARS GATE 11

Nabolaget Banesløyfen - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

	Midtløkken	2 min
	Linje 02, N02, 021, 023, 113A, 113B	0.2 km
	Tønsberg stasjon	5 min
	Linje RE11	0.4 km
	Sandefjord lufthavn Torp	22 min

SKOLER

Træleborg skole (1-7 kl.)	14 min
235 elever, 15 klasser	1.2 km
Byskogen skole (1-10 kl.)	16 min
535 elever, 48 klasser	1.3 km
Granly skole (1-10 kl.)	4 min
166 elever, 18 klasser	2.2 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (8-10 kl.)	12 min
33 elever, 3 klasser	0.9 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.)	6 min
187 elever, 7 klasser	2.6 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole	12 min
56 elever, 3 klasser	0.9 km
Greveskogen videregående skole	22 min
1016 elever	1.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

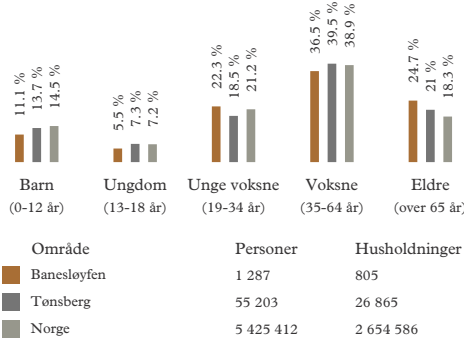
	Halfdan Wilhelmsens Allé, Tønsberg	5 min
	Bjørn Farmand	5 min

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 79/100

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 78/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Knapløkka barnehage (1-5 år)	3 min
120 barn	0.2 km
Belmar barnehage (1-5 år)	5 min
69 barn	0.4 km
Solvangkirkens barnehage (1-5 år)	7 min
51 barn	0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Farmandstredet	8 min
Coop Prix Farmannsveien	10 min
PostNord	0.8 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Gående
2. Egen bil

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 85/100

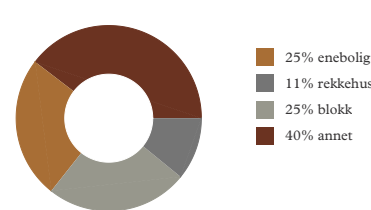
KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 83/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 82/100

SPORT

Slottsfjellskolen	11 min
Ballspill	0.9 km
Camilla Collettsvei Balløkke	11 min
Ballspill	0.9 km
WellnessClub Tønsberg	8 min
Spenst Tønsberg	8 min

BOLIGMASSE



”

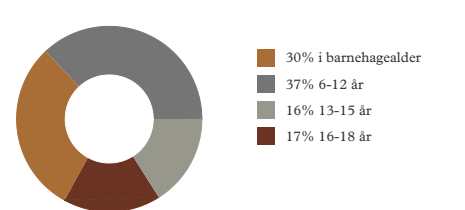
«Et flott boområde! Flott løkke med leker og aktiviteter for barn og unge»

Sitat fra en lokalkjent

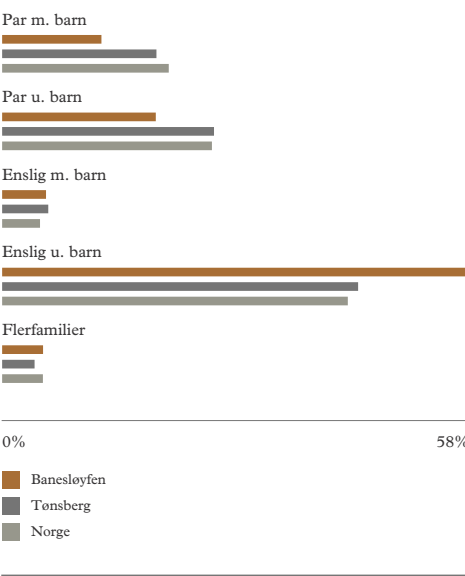
VARER/TJENESTER

Farmandstredet	6 min
Vitusapotek Farmandstredet	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

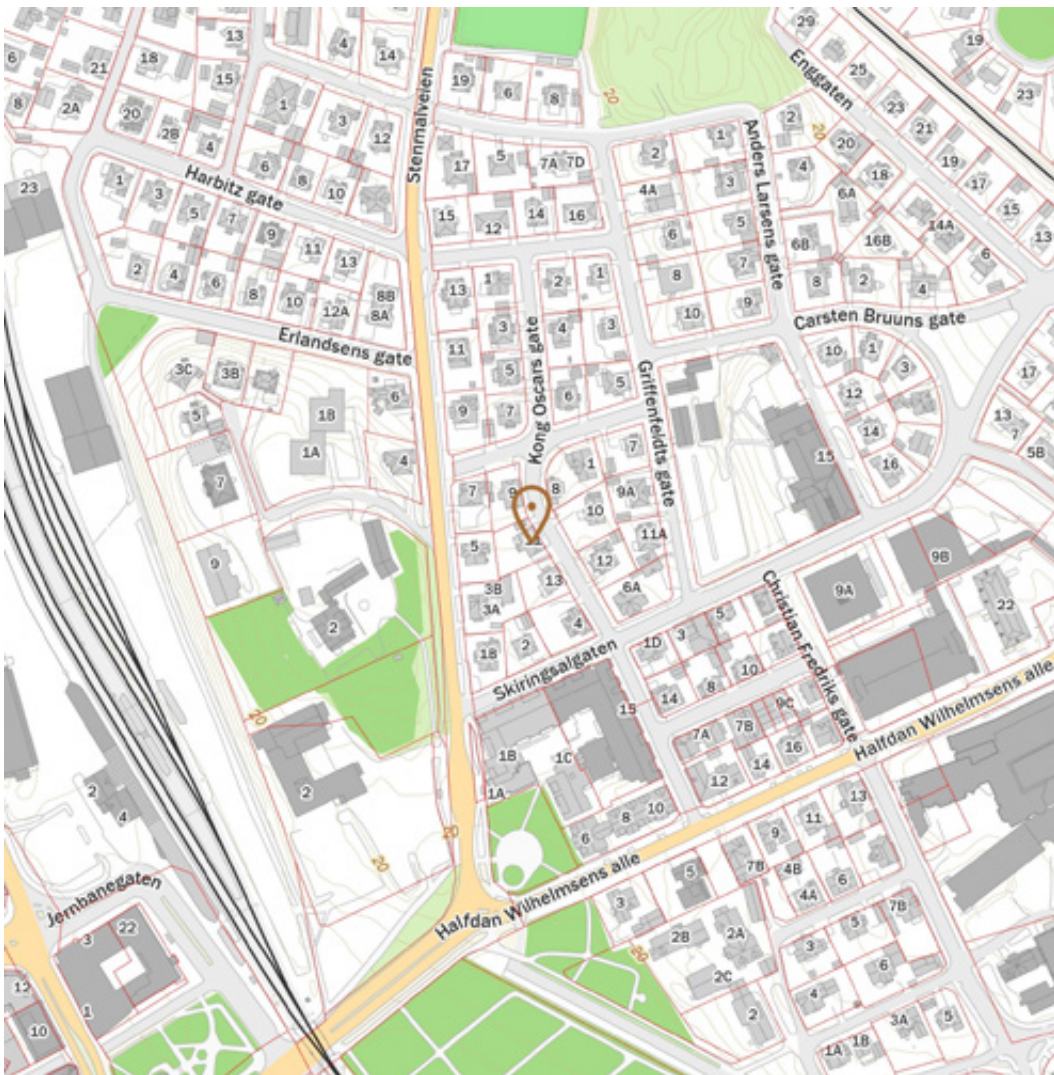


SIVILSTAND

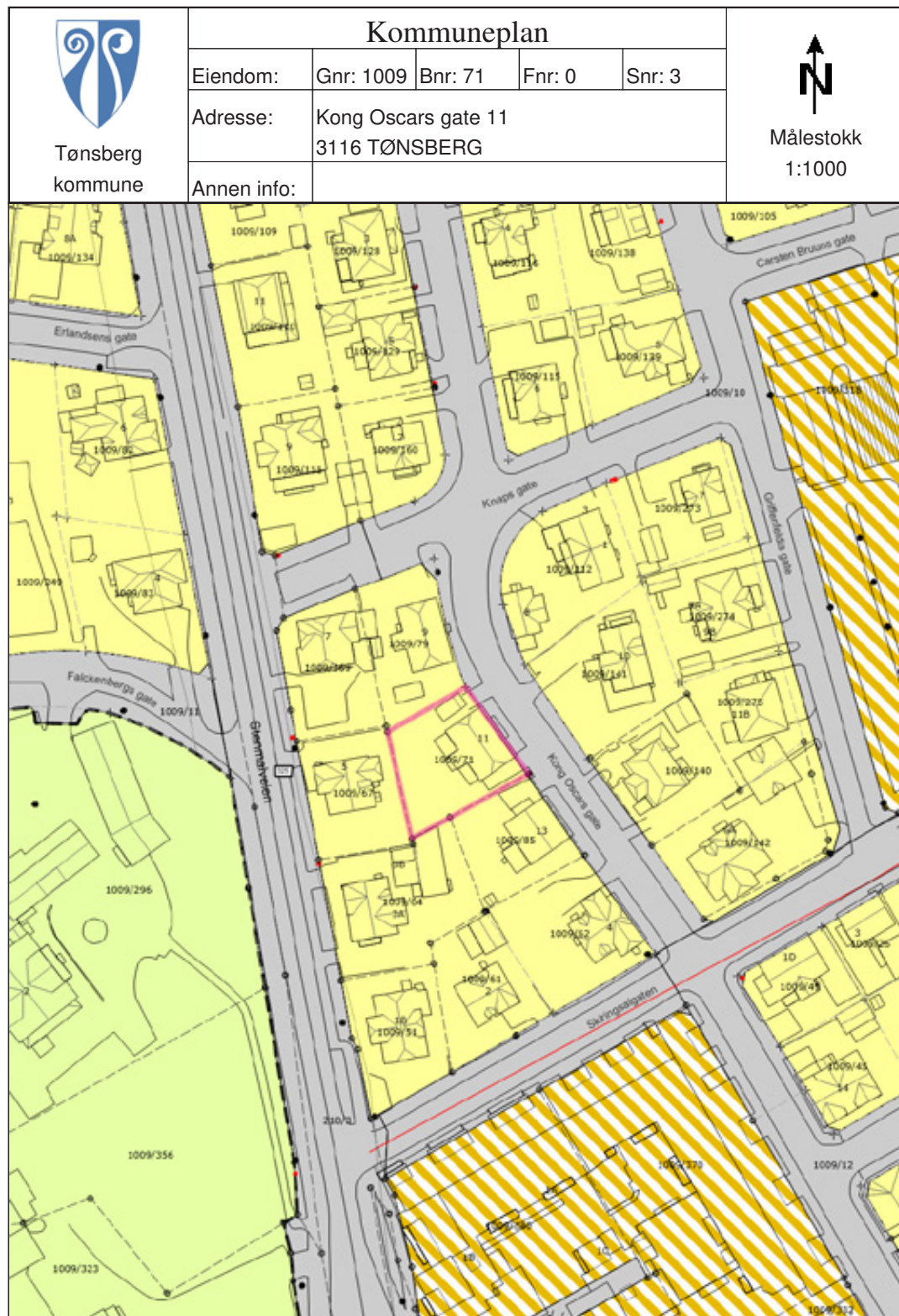
		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

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



Tegnforklaring



Nøyaktig eiendomsgrense



Anslått grensepunkt



Mast



Bygningslinje



Takkant



Trapp inntill bygg



Vegdekkekant

Fylkesveg boks

Privatveg gatenavn .



Gang-/sykkelveg - På bakken
- Nåværende



Boligbebyggelse - Nåværende



Veg - Nåværende



Høydekurve



Anslått eiendomsgrense

Matrikelnummer.



Skap



Grunnmur



Takoverbyggkant



Veranda

Husnummer

Fylkesveg gatenavn .



Plangrense



Sykkelveg - På bakken -
Nåværende



Kombinert bebyggelse og
anleggsformål - Nåværende



KpOmråde planforslag



Nøyaktig grensepunkt



Gatelys (belysningspunkt)



Bygningsdelelinje



Mønelinje



Taksprang



Annet vegareal avgrensning

Husnummer med bokstav

Kommunalveg gatenavn .



Hovedveg - På bakken -
Nåværende



Grense for arealformål



Samferdselsanlegg og teknisk
infrastruktur (arealer) -
Nåværende



KpOmråde gjeldende

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATER 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, prisme-lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Kong Oscars gate 11, 3116 Tønsberg

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.



John Marius Eia Thollefsen

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 99 55 73 98

Epost johnmarius@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