



EIENDOM
2005



Stangs gate 23B - Gamle Åsgårdstrand

Stangs gate 23B, 3179 Åsgårdstrand

Prisantydning: kr 7 950 000,- + omk.

Primærrom: 162 kvm

BRA/BTA: 162 kvm / kvm

Eiendomstype: Fritidseiendom



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

Tor Fredrik Westrum Lindman

Eiendomsmegler - MNEF / partner

Epost: torfredrik@z-eiendom.no

Tlf: 916 39 628 | Sentralbord: 333 13 170

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

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





KORT OM EIENDOMMEN

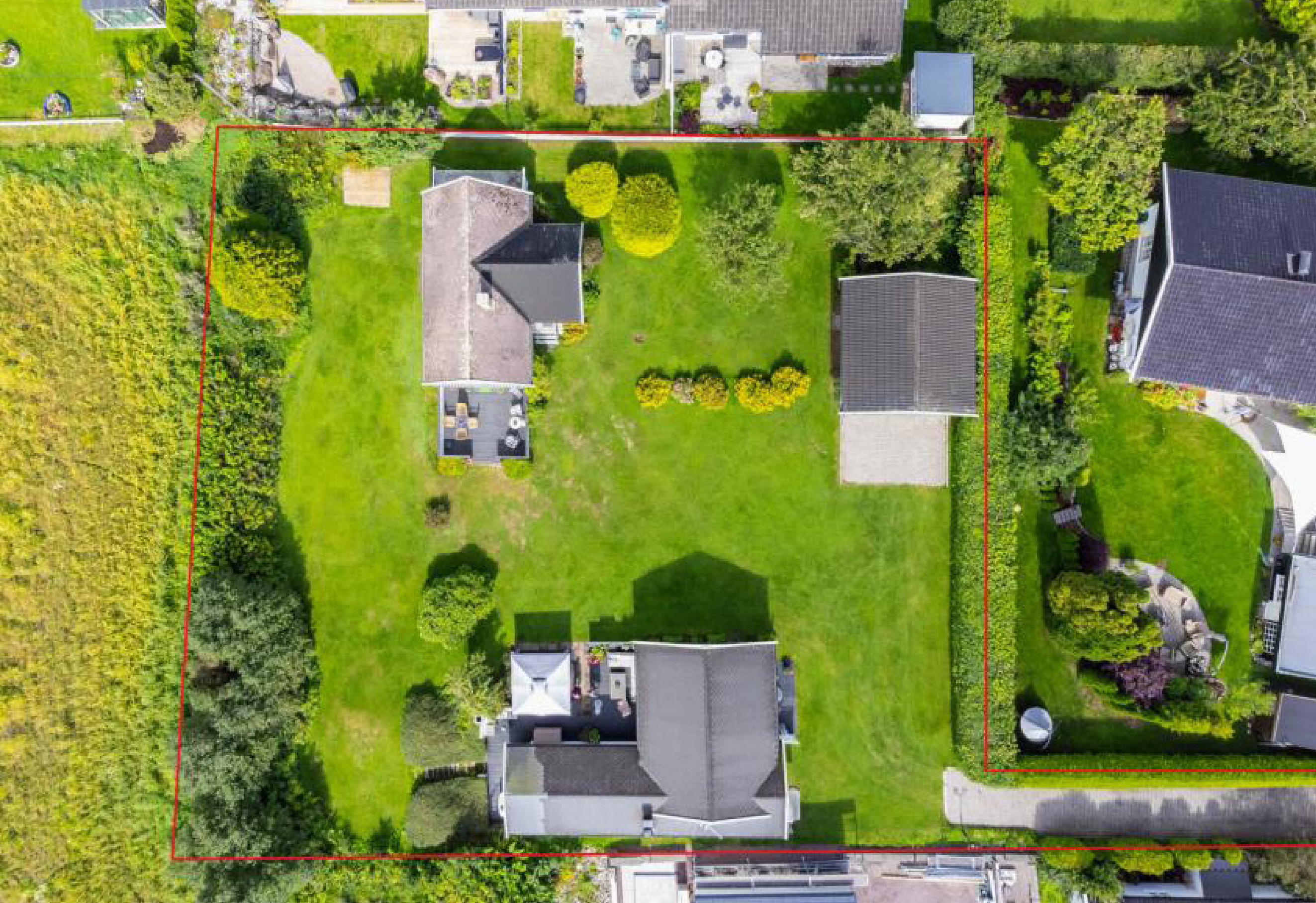
Nydelig tilbaketrukket generasjonseiendom med 2 hytter, garasje og fantastiske uteområder med mye sol. 1,8 mål tomt!

Oppdragsnummer 2230300
Gnr.: 119, Bnr.: 35 i Horten kommune.

Adresse Stangs gate 23B, 3179 Åsgårdstrand
Prisantydning 7 950 000,-
Omkostninger 212 092,-
Totalpris inkl. omk. 8 162 092,-

P-rom/BRA/BTA 162 kvm/162 kvm/ kvm
Antall soverom 6
Tomteareal 1795
Eierform tomt Eiet tomt
Bolitgtype Fritidseiendom
Byggear 1952
Eierform Selveier





































OPPDRAKSNUMMER

2230300

TYPE BOLIG

Leilighet

EIER

Nina Christoffersen

Sissel Bente Luytkis

VELKOMMEN TIL STANGS GATE 23 B OG C!

Vi presenterer en nydelig fritidseiendom i gamle Åsgårdstrand med en tomt mange bare kan drømme om. Eiendommen består av 2 hytter bygget i hhv. 1952 og 1985 samt en dobbel garasje bygget i 2006.

Dette er en perfekt generasjonseiendom beliggende tilbaketrukket og rolig i gamle Åsgårdstrand, og med gangavstand til alt denne koselige lille byen har å tilby. Det er kort vei til Åsgårdstrand badepark, Søndagsåpen Joker, spisesteder og ikke minst til alle de flotte galleriene rundt om.

Begge hyttene har en relativt enkel standard, og spesielt hytta fra 1952. Den nyere hytta er isolert og har flere moderne løsninger som gir en god bokomfort. Det er 3 soverom i hver hytte samt at begge hyttene har bad og kjøkken. Den nyeste hytta har et meget velfungerende og fint kjøkken slik man er vant til i moderne hus.

Den flotte tomten er virkelig noe for seg selv. Her er det rikelig med boltreplass for liten og stor på de store gressarealene, samt at tomten er meget pent opparbeidet med flotte busker og trær. Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp, og stikkveien fra Stangs gate og inn til eiendommen tilhører.

Dette er en eiendom av de sjeldne og innbyr til mange muligheter!

Velkommen til visning.

ADRESSE

Stangs gate 23B og C
3179 Åsgårdstrand

HYTTENES INNHOLD

Eiendommen består av 2 hytter fra hhv. 1952 og 1985 og disse inneholder følgende:

Hytte fra 1952

1. etasje:

*Entrè/gang med garderobemuligheter

*Flislagt bad/vaskerom m/varme i gulvet

*Romslig stue/spisestue med utgang til terrasse

*Kjøkkenrom med enkle fasiliteter og utgang til hagen

*Soverom

*Stor utebod tilknyttet hyttas nordvegg.

2. etasje:

*Trappegang

*2 soverom.

Hytte fra 1985

*Entrè/gang med skyvedørsgarderobe

*Stort og åpent kjøkken/spisestue med utgang til hage og terrasse

*Flislagt bad/wc/vaskerom

*Separat toalettrom

*3 soverom hvorav 2 av soverommene har utgang til hagen/terrassen

Garasjen

Fin dobbel garasje bygget i 2006.

Denne har leddport i metall med automatisk portåpner.

Adkomst også via sidedør.

BYGNINGENES STANDARD - KORT FORTALT

Hytte fra 1952

Hytta er meget koselig og har en god gammeldags atmosfære med et interiør som minner om gamledager.

Bygningen ble tilbygget i 1960 med større stue samt at den også ble tilbygget i 1988 med gang og bad.

Hytta har en meget enkel standard og er uisolert. Det er en forholdsvis romslig stue/spisestue med utgang til fin terasse, eget kjøkkenrom med eldre innredning, og utgang til bakhage, soverom, flislagt bad ifb. med gangen samt en loftsetasje med 2 soverom.

Varmtvannstanken, som er montert på badet, var ny i 2020

og er på 200 ltr.

På baksiden av hytta er det bygget en stor tilknyttet bod perfekt for hageredskaper etc.

Hytte fra 1985

Denne hytta har en høyere standard enn den andre, og det er også denne som blir benyttet mest. Hytta er isolert og har flere moderne innretninger og en meget praktisk planløsning på en flate.

Her er det et stort og moderne kjøkken med tilhørende spisestue. Herifra er det utgang til terrasse og hage.

Stue er meget koselig og har en oppmurt peis i hjørnet. Det er 3 soverom i boligen hvorav 2 av disse har utgang til terrassen.

Flislagt bad/vaskerom med toalett, dusjhjørne, stor servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er det et separat toalettrom.

Hytta har en flott og skjermet uteplass med god plass til diverse møblement. Her er det også oppmurt en utepeis.

Diverse teknisk

*Det er sikringsskap med skrusikringer i begge hyttene med felles måler.

*Det er stoppekran i kum på eiendommen som stenger vannet til begge hyttene. Det er også stoppekran inne i de respektive hytter.

*Det medfølger robotgressklipper som holder gresset meget pent.

EIENDOMMENS FANTASTISKE BELIGGENHET

Denne eiendommen ligger særdeles tilbaketrukket, stille og fredelig til, og har adkomst via en liten stikkvei inn fra Stangs gate.

Eiendommen ligger i et etablert, eldre og attraktivt boligstrøk i den gamle og ærverdige delen av Åsgårdstrand med kort vei til sjøen. Videre er det svært kort gåavstand til sjarmerende Åsgårdstrand torv med bl.a. søndagsåpen Jokerbutikk, kafe og pub og andre fasiliteter.

Åsgårdstrand er en trivelig småby ved Oslofjorden med i overkant av 3000 innbyggere. Her finnes hotell, lokal baker, kolonial, kafè og pub.

Med sin godt bevarte trehusbebyggelse og smale gater, kafeer, gallerier og rolige tempo er Åsgårdstrand en liten

perle. Eller for å si det med Edvard Munchs egne ord; "det vakreste av alle steder langs Oslofjorden".

Åsgårdstrand blir ikke bare kalt kunstnerbyen, men også badebyen. I kort gangavstand fra eiendommen finner man badeparken med utallige bademuligheter på de flotte strendene, men også på flere flotte moloer med badetrapper og stupebrett. Det er også store gressletter hvor man kan nyte sommerens late dager. Her er det store muligheter for kos og glede for folk i alle aldre. Her finner man også badehuset til Aasgaardstrand Kvindelige Badeselskab. Rett ved siden av badeparken finner man det store båthavna som i de senere år har blitt vesentlig utbygget med plasser for både små og store båter. Åsgårdstrand seilforening ligger nord i båthavna, og det blir arrangert seilregattaer for store og små hele sommerhalvåret.

Flotte turstier er det mange av, og det er noe å velge i for turgåere i alle aldre. Her kan bl.a. nevnes den flotte kyststien som går fra Munchsgate, gjennom Borreskogen og videre til Borre og Horten. I tillegg er det tuområder i flere av de flotte skogene i nærområdet.

Åsgårdstrand har svært mye å by på. Her finner man et aktivt kunstmiljø, og man kan besøke flere gallerier og kunstutstillinger på en rusletur i de smale gatene.

I kunstmiljøene er Åsgårdstrand kjent for sitt unike lys, og det er ikke uten grunn at Edvard Munch falt pladask for dette stedet og tilbrakte mang en sommer her i sitt lille sommerhus ved vannet. Munchs hus er i dag museum. I Munchsparken arrangeres det sightseeing og konserter.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Fritidseiendom - selveier.

Stangs gate 23B er oppført i 1952 og Stangs gate 23C er oppført i 1985.

Garasjen er oppført i 2006.

Tilbygg hytte fra 1952:

Tilbygget i 1960 med større stue

Tilbygget i 1988 med gang og bad

Tilbygg hytte fra 1985:

Tilbygget i 1998 med entrè, større stue, soverom og bad.

Tilbygget i 2008 med soverom mot vest.

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Bygningene er oppført i tre på mur.

ANTALL ROM

Hytte fra 1952:

Oppholdsrom: 2, Soverom: 3, Bad: 1

Hytte fra 1985:

Oppholdsrom: 2, soverom: 3, bad: 1, ekstratoalett: 1

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Hytte fra 1952:

Primærrom: 79 kvm, Bruksareal: 79 kvm

1. etg p-rom/bra: 57/57 kvm.

2. etg. p-rom/bra: 22/22 kvm.

Hytte fra 1985:

Primærrom: 83 kvm, Bruksareal: 83 kvm

Hele arealet er på en flate.

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER

Det foreligger en tilstandsrapport datert xx med befæringsdato xx fra xx som er en uavhengig og autorisert Takstmann.

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten, hvor innholdet i denne er regulert i egen forskrift, 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 undersøger rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. 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.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger (gjelder begge hyttene til sammen);

- 1 stk. tilstandsgrad 0 (TG0 lys grønn) - ingen avvik.
- 18 stk. tilstandsgrad 1 (TG1 - lys grønn) - mindre eller moderate avvik.
- 4 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - lys gul) - avvik som ikke krever tiltak
- 29 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - mørk gul) - avvik som kan kreve tiltak
- 3 stk. tilstandsgrad 3 (TG3 - rød) - store eller alvorlige avvik.
- 1 stk. tilstandsgrad IU - konstruksjoner som ikke er undersøkt.

TG-2 anmerkninger (mørk -gul) er relatert til for hytte fra 1985:

taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, vinduer, dører, pipe/ildsted, bad/vaskerom, kjøkken, avløpsrør, varmtvannstank, grunnmur og fundamenter.

TG-2 anmerkninger (mørk -gul) er relatert til for hytte fra 1952:

Taktekking, nedløp og beslag, takkonstruksjon,

veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, vinduer, balkongerm terrasser og rom under balkonger, innvendige overflater, etasjeskille/gulv mot grunn, pipe og ildsted, krypkjeller, innvendige trapper, overflater og innredning kjøkken, avtrekk kjøkken, vannledninger, avløpsrør, elektrisk anlegg, grunnmur og fundamenter.

TG- 3 anmerkninger (rød) er relatert til for hytte fra 1985: Bad/vaskerom

TG- 3 anmerkninger (rød) er relatert til for hytte fra 1952: Bad/vaskerom, branntekniske forhold.

Beskrivelse av avvikene følger av tilstandsrapporten som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

TG-1 vurderinger og TG-2 vurderinger - lys gul er ikke kommentert i salgsoppgave, men angitt og beskrevet i tilstandsrapporten. Både tilstandsrapport og selgers egenerklæring, utgjør en integrert del av denne salgsoppgaven, som kjøper forventes å gjøre seg kjent med. Tilstandsrapporten gir opplysninger om eiendommens tekniske tilstand.

OPPVARMING

Hytte fra 1985:

Oppvarmet med varmekabler i gulvet i entrè og bad.

Murt peis i stua med åpen grue.

Elektrisk oppvarming for øvrig.

Hytte fra 1952:

Varmer i gulvet på badet.

Pipestokk i tegl - ingen ildsted er montert.

Elektrisk oppvarming for øvrig.

PARKERING

Det ble bygget en dobbel garasje i 2006 med plass til 2 biler. Denne har sidedør og automatisk portåpner.

Det er rikelig med biloppstillingsplasser på eiendommen for øvrig.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 1 795 kvm

Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE

Eiendommen har en meget pent opparbeidet tomt med store gressarealer, flotte prydbusker som blomstrer vakkert på vår/sommer samt noe trær.

Den lange innkjørselen er belagt med belegningsstein.

Denne eiendommen passer utmerket som en generasjonseiendom da det er 2 hytter på eiendommen samt at det er rikelig med utendørs boltreplass for både store og små.

De store og flotte gressarealene innbyr til lek og moro og solforholdene er fantastiske. Her oppholder man seg i lune og solfylte omgivelser hele dagen.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Det er felles utvendig stoppekran for begge hyttene, samt at det er egen stoppekran inne i hver hytte.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:

Boligbebyggelse

Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplanen skal fortsatt gjelde

Eiendommen ligger i regulert område med planid 3801

00398 og plannavn Åsgårdstrand (11.12.2018).

Reguleringsformål: Bevaring kulturmiljø, boligbebyggelse og veg.

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen iflg. opplysningsbrev fra Horten kommune datert 06.07.2023.

FERDIGATTEST

Boligmassen har ikke ferdigattest.

PRISANTYDNING

7 950 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

7 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

198 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 950 000,-))

212 092,- (Omkostninger totalt)

8 162 092,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Jens Martin Onsrud

Takstdato : 18.08.2023

Rapporten ligger som vedlegg i salgsoppgaven.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 23 892 pr. år.

Dette gjelder for begge hyttene og inkluderer avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi: kr.239.505,-

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. inntektsåret 2021.

KONSESJON/ODEL

Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

OPPGJØR

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

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):

Tilrettelegging (Kr.16 950)

Markedspakke (Kr.14 400)

Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

Provisjon (forutsatt salgssum: 8 250 000,-) (Kr.66 000)

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseieendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar kostnadsrefusjon fra Help.

ANDRE OPPLYSNINGER

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

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

BUDGIVNING

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

FINANSIERING

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

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler. Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/servitutter vil bli stående på eiendommen.

1951/608-2/28 Bestemmelse om gjerde

21.02.1951

Med flere bestemmelser

1985/3179-1/28 Bestemmelse om bebyggelse

11.06.1985

Gjelder denne registerenheten med flere

1988/4156-1/28 Bestemmelse om vannledn.

16.06.1988

Med flere bestemmelser

FINN.NO: VISNINGSTEKST

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

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1.

ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

LOV OM HVITVASKING

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

OPPDRAKSANSVARLIG

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





























Stangs gate 23C - 1. etasje



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
**FRANK
HESJEDAL**

iD IMAGEDAY

Z
EIENDOM

Stangs gate 23C - 1. etasje



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
**FRANK
HESJEDAL**

iD IMAGEDAY

Z
EIENDOM

Stangs gate 23C - 2. etasje



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
**FRANK
HESJEDAL**

iD IMAGEDAY

Z
EIENDOM

Stangs gate 23C - 2. etasje



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
**FRANK
HESJEDAL**

iD IMAGEDAY

Z
EIENDOM

























Stangs gate 23B



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
FRANK
HESJEDAL

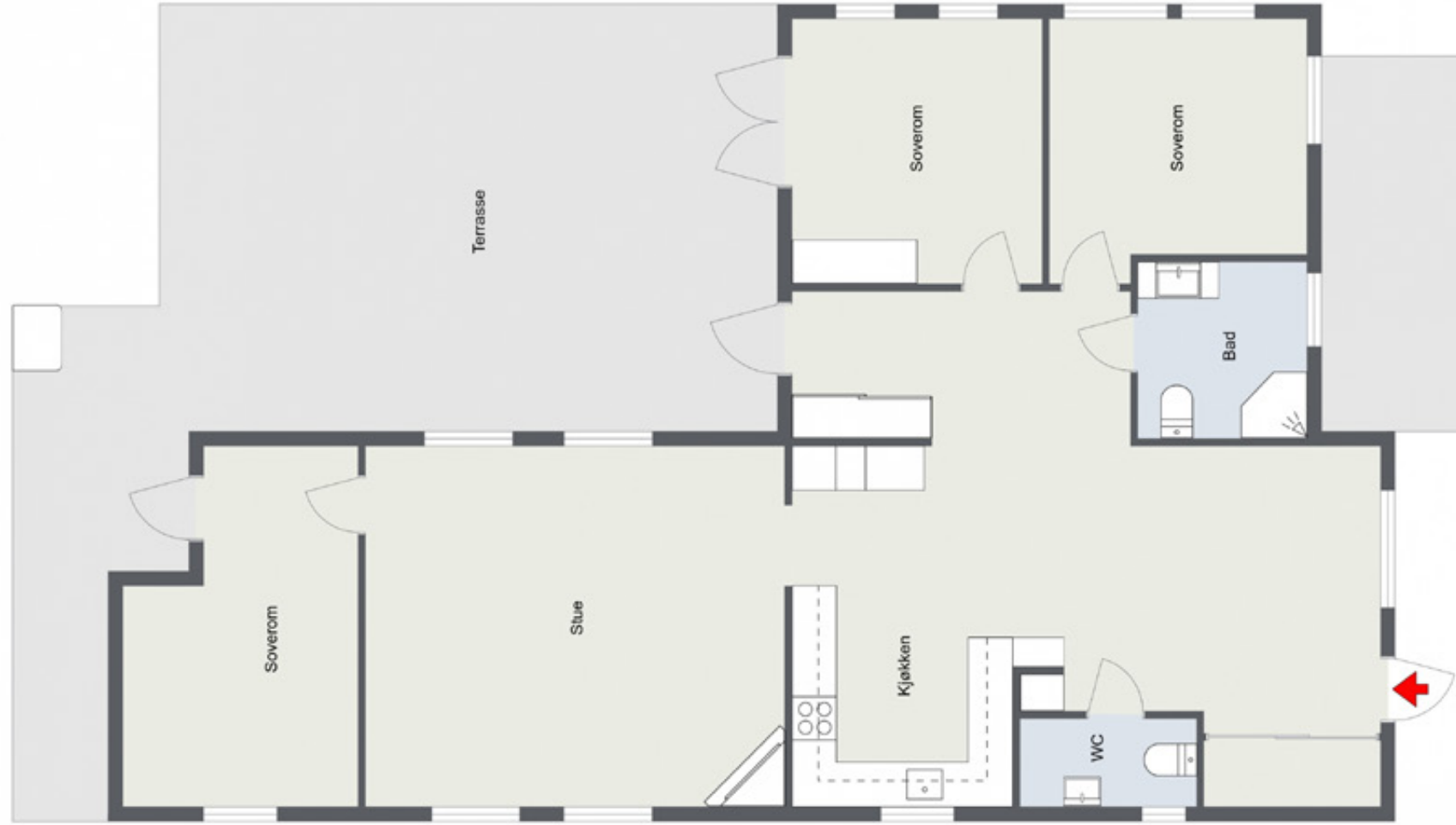


IMAGEDAY



PLANTEGNING

Stangs gate 23B



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

DOKUMENTER

Tilstandsrapport

📍 Stangs gate 23 B + C, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

📖 HORTEN kommune

gnr. 119, bnr. 35



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.

Areal (BRA): Fritidsbolig (1985) 83 m², Garasje 36 m², Fritidsbolig (1952) 79 m²



Befaringsdato: 04.08.2023

Rapportdato: 18.08.2023

Oppdragsnr.: 21041-1796

Referansenummer: TK1481

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



Gyldig rapport
18.08.2023

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

Jens Martin Onsrud

Uavhengig Takstingeniør

jens@onsrud-taksering.no

482 39 828



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Fritidseiendom bestående av to fritidsboliger og en garasje.
En bygning er oppført i trekonstruksjoner i 1952, har saltak
tekkt med eternittplater og asfaltshingel, og er kledd
utvendig med liggende trekledning.
Bygget holder relativ enkel standard, og fremstår med
vedlikeholdsbehov, da de fleste bygningsdeler har påløpt
alder.

Den andre bygningen er oppført i trekonstruksjoner i 1985,
har saltak tekkt med asfaltshingel og er kledd utvendig med
liggende trekledning.

Bygget holder normal standard, og fremstår i hovedsak med
normal slitasje, men som det fremkommer i rapporten er det
enkelte avvik fra normal tilstand.

Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med
ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Fritidsbolig (1952) - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eternittplater og asfaltshingel av eldre dato som
taktekking.

Nedløp og beslag av eldre dato

Trekonstruksjon kledd utvendig med liggende
trekledning.

Plassbygget takkonstruksjon i saltaks form.
Bordet undertak.
Tilgang til mindre deler av konstruksjoner i gang i
2.etg.
Lufter og hoveddelen av
primærkonstruksjoner er ikke tilgjengelig og er
dermed ikke vurdert.

Malte vinduer og terrassedør av tre med ett og
tolags glass av varierende alder.

Slette og profilerte dører innvendig.

Veranda på ca 19 m2 med tilgang fra stue.
Dekke og rekkverk av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av heltregulv, vinylbelegg og
linoleum på gulv.
Malt tapet, tapet og panel på vegger.
Takesplater og panel i innvendige tak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad har fliser på gulv med varmekabler, malt
tapet på vegger og panel i innvendige tak.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett,
opplegg for vaskemaskin og wc.
Dusjkabinett og wc av nyere dato, øvrige
bygningdeler er antatt fra 1988.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i profilert utførelse av eldre
dato.
Laminat benkeplate med nedfelt stå
oppvaskkum.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobber vannledninger av varierende årgang.
Plast avløpsrør på tilgjengelige steder.
Ventilert med naturlig utlufting.
Det er godkjent ventilasjon utifra byggeår, men
det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra
kjøkken og våtrom.
Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert på
bad
El-anlegg fra de respektive byggeår.
Sikringsskap er montert i gang.
Skrusikringer på alle kurser.
Inntak på soverom i 2.etg.
Det er montert røykvarsler og det finnes
brannslukningsapparat i boligen.

Fritidsbolig (1985) - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Asfaltshingel som taktekking.
Tekking fra 85/98
Nedløp og beslag i plastbelagt stå av noe eldre
dato
Trekonstruksjon kledd utvendig med liggende
trekledning.

Plassbygget og prefabrikkerte takkonstruksjon i
saltaks form.
Bordet undertak.
To lufteventiler i gavl mot øst.
Tilfang via luke i spisestue.
Loft er ikke gulvet, observasjoner er gjort fra luke.

Vinduer og terrassedør av tre med tolags glass fra
de respektive byggeår.
Malt ytterdør med glass.
Normal slitasje.

Terrasse på ca 48 m2.
Dekke og rekkverk av tre.
Utepeis er murt opp.
Konstruksjoner av noe varierende alder.

INNVEDIG

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Overflater består av heltregulv og fliser på gulv,
panel på vegger og i innvendige tak.
Overflater fra de respektive byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad har fliser på gulv med varmekabler, flislagte
vegger og panel i innvendige tak.
Innredet med servantinnredning, dusjhjørne,
opplegg for vaskemaskin og wc.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplate.
Integrrert koketopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Ventilator med utlufting.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobber og plast vannledninger av varierende
alder.
Plast avløpsrør.
Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og
bad.
Det er godkjent ventilasjon utifra byggeår, men
det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra wc.
Ca 120 liter varmtvannsbereder er montert i
hjørneskap på kjøkken.
Bereder er ikke observert da den er innebygget,
men virker tilfredsstillende i følge eier.
El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert på kjøkken.
Skrusikringer på alle kurser.
Det er montert røykvarslere og det finnes
brannslukningsapparat i boligen.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig (1985)			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	83	83	0
Sum	83	83	0
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	36	0	36
Sum	36	0	36
Fritidsbolig (1952)			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.Etasje	22	22	0
1.Etasje	57	57	0
Krypkjeller	0	0	0
Sum	79	79	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig (1985)

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

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

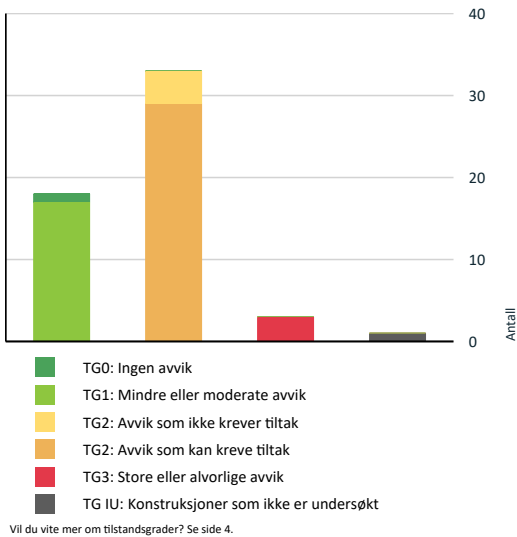
Fritidsbolig (1952)

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
de stemmer ikke med dagens bruk

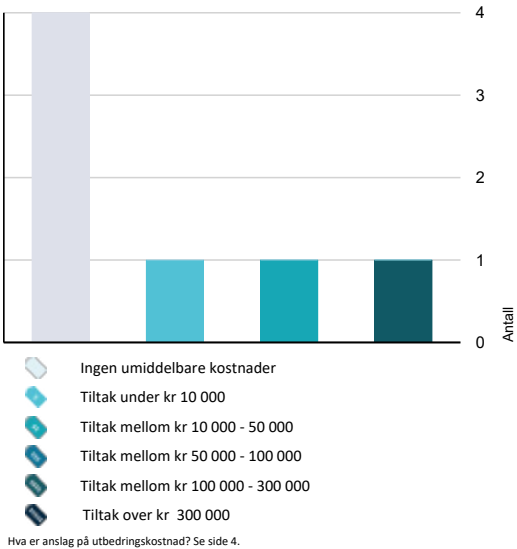


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Verdi på eiendom er generelt påvirket av mange faktorer og kan kun fastsettes eksakt ved salg i åpent marked. Dette innebærer at verdien som her fremkommer kan variere noe begge veier ut fra rådende markedet på salgstidspunktet. Det bemerkes at teknisk verdi gjerne ligger høyere enn estimert markedsverdi. Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall og beskrevet utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og godkjent av rekvirent ved offentlig bruk. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instruksjoner. I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten. Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonsperrer er således ikke vurdert. Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig (1985)

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom
Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking



Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Tekkingen har passert mer enn 50% av forventet levetid og har en del alder/værslitasje og mose

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er avvik:

Nedløp og beslag har passert mer enn 50% av forventet levetid o har alder/værslitasje. Vinduer mangler vannbrettbeslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

Kledning har påløpt alder og stedvis noe værslitasje, begrenset lufting bak kledning. Kledning er stedvis montert nært grunn, dette vil medføre økt fuktbelastning

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

Det er begrenset lufting av konstruksjonen.

Det er observasjon spor etter mus på loft

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

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

Utvendig > Dører - 2

Det er avvik:

Dør har påløpt alder og noe avflassing.

Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

Det er avvik:

Sokkel på dusjdører er høyere enn membran ved terskel, dette vil medføre at evt. lekkasjevann fra utenfor dusjonen ikke vil nå sluk, men renne ut av bad og skade tilstøtende bygningsdeler.

Det er rørgjennomføring i gulv uten mansjett

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken / Spisestue

Det er avvik:

Det er stedvis ufagmessig utførelse på innredninger/benkeplate.

Noe skade i bunn på skrog ved vask.

Spor etter mur i benkeskap.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2

Det er avvik:

Bereder er tilkoblet med stikkontakt

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik:

Det er stedvis synlig armering på murer. Noe alder/værslitasje.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Fritidsbolig (1952)

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Generell > Bad/vaskerom

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er i bruk slik det er nå, men utifra bygningsdelenes alder ansees disse å ha passert forventet levetid.



Sammendrag av boligens tilstand

	Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000
	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.
	Kostnadsestimat: Under 10 000
	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
	Utvendig > Taktekking Gå til side Det er avvik: Tekkingen har passert forventet levetid. Det er feil utførelse på overgang mellom hovedbygget og tilbygget.
	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side Det er avvik: Nedløp og beslag har passert forventet levetid og har slitasje. Det kan ikke utelukkes lekkasjer i renner.
	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side Det er avvik: Kledning har påløpt alder, begrenset lufting og det er stedvise råteskader.
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side Det er avvik: Stedvis noe misfarginger i konstruksjoner, særlig rundt pipegjennomføring. Dette er tørt under befarig, men antas å være ett pågående problem. Spor etter borebille, men det er ingen synlig boremel og hull etter borebille antas å stamme fra eldre angrep.
	Utvendig > Vinduer Gå til side Det er avvik: Vinduer og terrassedør har passert mer enn 50% av forventet levetid, og har alder/værslitasje.
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side Det er avvik: Det er noe alder/værslitasje på konstruksjoner. Stedvis råte i rekkverk.
	Innvendig > Overflater Gå til side Det er avvik:

Det er ingen vesentlige skader, men overflater har påløpt alder og noe slitasje.

	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
	Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side Det er avvik: Det er avflassinger på pipe i 2.etg. Antatt utett pipebeslag el.
	Innvendig > Kryp kjeller Gå til side Det er avvik: Det er fuktig i kryprom. Det er ingen lufting av kryprom.
	Innvendig > Innvendige trapper Gå til side Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er avvik: Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til fri bredde.
	Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side Det er avvik: Innredninger har påløpt alder og slitasje. Det mangler funksjoner som er å forvente på dagens kjøkken.
	Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken Gå til side Rommet har kun naturlig avtrekk.
	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand

El-anlegg fra de respektive byggeår.
Sikringsskap er montert i gang.
Skrusikringer på alle kurser.
Inntak på soverom i 2.etg.

	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side Det er avvik: Det er stedvis noe riss og avflassinger på murer.
	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
	Innvendig > Radon Gå til side Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.





Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG (1985)

Byggeår
1985

Kommentar
Kilde: eier

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Noe behov

Tilbygg / modernisering		
1998	Tilbygget	Tilbygget med entre, større stue, soverom og bad
2008	Tilbygget	Tilbygget med soverom mot vest

UTVENDIG

Taktekking

Asfaltshingel som taktekking.
Tekking fra 85/98

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tekkingen har passert mer enn 50% av forventet levetid og har en del alder/værslitasje og mose

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold.
Takomlegging bør påregnes innen noe tid

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i plastbelagt stål av noe eldre dato

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløp og beslag har passert mer enn 50% av forventet levetid o har alder/værslitasje.
Vinduer mangler vannbrettbeslag

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er naturlig å skifte beslag ved vindusskifting, takomlegging osv

Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon kledd utvendig med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning har påløpt alder og stedvis noe værslitasje, begrenset lufting bak kledning.
Kledning er stedvis montert nært grunn, dette vil medføre økt fuktbelastning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold

Takkonstruksjon/Loft

Plassbygget og prefabrickerte takkonstruksjon i saltaks form.
Bordet undertak.
To lufteventiler i gavl mot øst.
Tilfang via luke i spisestue.
Loft er ikke gulvet, observasjoner er gjort fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset lufting av konstruksjonen.

Det er observasjon spor etter mus på loft

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre lufting av loftet.

Skadedyrfirma bør kontaktes for ytterligere undersøkelser og behandling mot skadedyr.

Vinduer

Vinduer og terrassedør av tre med tolags glass fra de respektive byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvise utskiftninger og generelt vedlikehold bør påregnes.

Dører

Malt ytterdør med glass.
Normal slitasje.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

Dører - 2

Malt tredør på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør har påløpt alder og noe avflassing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold.
Det bemerkes at døren har vesentlig dårligere isolasjonsevne enn moderne dører

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca 48 m2.
Dekke og rekkverk av tre.
Utepeis er murt opp.
Konstruksjoner av noe varierende alder.

Stedvis noe alder/værslitasje på konstruksjoner, men ingen vesentlige skader.
Stedvise utskiftninger og normalt vedlikehold kan påregnes.

INNENDIG

Overflater

Overflater består av heltregulv og fliser på gulv, panel på vegger og i innvendige tak.
Overflater fra de respektive byggeår.
Normal bruks/aldersslitasje på synlige overflater, normalt vedlikehold kan påregnes når bilder etc er fjernet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Antatt støpt plate, stedvis med tilfarere.
Noe ujevnheter, men ingen vesentlige skjevheter.
Stedvis noe knirk

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Element pipestokk.
Murt peis med åpen grube er oppført i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Innvendige dører

Profilerte dører innvendig.
Normal slitasje.

Oppvarming

Oppvarmet med varmekabler i entre og bad.
Peis.
Elektrisk.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og wc.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panel i himling.
Normal slitasje alder tatt i betraktning.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

Overflater Gulv TG 2

Fliser på gulv med varmekabler.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sokkel på dusjdører er høyere enn membran ved terskel, dette vil medføre at evt. lekkasjevann fra utenfor dusjsonen ikke vil nå sluk, men renne ut av bad og skade tilstøtende bygningsdeler.

Det er rørgjennomføring i gulv uten mansjett

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres spalte i sokkel på dusjhjørne.

Lokal utbedring

Sluk, membran og tettesjikt TG 3

Sluk av plast i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utbedring av tettesjikt/membran nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Innredet med servantinnredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og wc.
Normal slitasje.

Ventilasjon TG 1

Mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 1

Hulltakning er utført uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

Overflater og innredning TG 2

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplate.
Integrert koketopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis ufagmessig utførelse på innredninger/benkeplate.

Noe skade i bunn på skrog ved vask.

Spor etter mur i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Det bør gjøres tiltak mot skadedyr

Avtrekk TG 1

Ventilator med utlufting.
Avtrekk virker noe svakt, forøvrig normal slitasje.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon TG 1

Wc har fliser på gulv, malt panel på vegger og i innvendig tak.
Innredet med servant og wc.
Ventilert med naturlig ventilering via ventil i vegg.
Overflater er av noe eldre dato, men fremstår uten vesentlige skader.
Normalt vedlikehold kan påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER



Tilstandsrapport

Vannledninger TG 2

Kobber og plast vannledninger av varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør TG 2

Plast avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon TG 1

Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Det er godkjent ventilasjon utifra byggeår, men det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra wc.

Varmtvannstank TG 1J

Ca 120 liter varmtvannsbereder er montert i hjørneskap på kjøkken.
Bereder er ikke observert da den er innebygget, men virker tilfredsstillende i følge eier.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Varmtvannstank - 2 TG 2

91 liters varmtvannstank er montert på vegg i bad.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereder er tilkoblet med stikkontakt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bereder bør tilkobles med fast tilkobling

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

El-anlegg av varierende alder.

Sikringsskap er montert på kjøkken.

Skrusikringer på alle kurser.

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.

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

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



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold TG 0

Det er montert røykvarslere og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

1.

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2.

Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3.

Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4.

Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter TG 2

Antatt støpt plate med støpte fundamenter i kanter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis synlig armering på murer.
Noe alder/værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring

FRITIDSBOLIG (1952)

Byggeår	Kommentar
1952	Kilde: eier

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Normal

Vedlikehold

Behov

Tilbygg / modernisering

1960	Tilbygg	Tilbygget med stue, løftet tak med rom på loft
1988	Tilbygg	Tilbygget med gang og bad

UTVENDIG

Taktekking TG 2

Eternittplater og asfaltshingel av eldre dato som taktekking.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tekkingen har passert forventet levetid.

Det er feil utførelse på overgang mellom hovedbygget og tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taket bør påregnes lagt om innen noe tid

Nedløp og beslag TG 2

Nedløp og beslag av eldre dato

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløp og beslag har passert forventet levetid og har slitasje.
Det kan ikke utelukkes lekkasjer i renner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er naturlig å skifte beslag ved vindusskifting, takomlegging osv

Veggkonstruksjon TG 2

Trekonstruksjon kledd utvendig med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning har påløpt alder, begrenset lufting og det er stedwise råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedwise utskiftninger og generelt vedlikehold bør påregnes.
Råte =TG3

Veggkonstruksjon - 2 TG 1

Gavlvegg mot syd er kledd om ca 2019.



Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft TG 2

Plassbygget takkonstruksjon i saltaks form.

Bordet undertak.

Tilgang til mindre deler av konstruksjoner i gang i 2.etg.
Luftinger og hoveddelen av primærkonstruksjoner er ikke tilgjengelig og er dermed ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe misfarginger i konstruksjoner, særlig rundt pipegjennomføring.
Dette er tørt under befaring, men antas å være ett pågående problem.

Spor etter borebille, men det er ingen synlig boremel og hull etter borebille antas å stamme fra eldre angrep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Vinduer TG 2

Malte vinduer og terrassedør av tre med ett og tolags glass av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedwise utskiftninger og generelt vedlikehold bør påregnes.

Dører TG 1

Slette og profilerte dører innvendig.

Normal slitasje alder tatt i betraktning.

Normalt vedlikehold kan påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2

Veranda på ca 19 m2 med tilgang fra stue.

Dekke og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe alder/værslitasje på konstruksjoner.
Stedvis råte i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte utbedringer/utskiftninger og normalt vedlikehold.

INNENDIG

Overflater TG 2

Overflater består av heltregulv, vinylbelegg og linoleum på gulv.

Malt tapet, tapet og panel på vegger.

Takessplater og panel i innvendige tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen vesentlige skader, men overflater har påløpt alder og noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedwise utbedringer og normalt vedlikehold kan påregnes når bilder, tepper etc er fjernet.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 2

Antatt etasjeskiller av tre

Stedvis noe knirk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Radon TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted TG 2

Tegl pipestokk.

Ingen ildsted er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avflassinger på pipe i 2.etg. Antatt utett pipebeslag el.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

Krypkjeller

TD 2

Det er krypkjeller under deler av boligen.
Tilgang via luke i kjøkkengulv.
Betongdekke og støpte vegger.
Det er montert en pumpe i kryprom, tidligere brukt til vannforsyning fra brønn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktig i kryprom.

Det er ingen lufting av kryprom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere ventilasjon av kryprom.

Innvendige trapper

TD 2

Innvendig trapp i tre.
Rekkverk og håndløper av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det er avvik:
- Trapp tilfredsstiller ikke dagens krav til fri bredde.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dører

TD 1

Slette og profilerte dører innvendig.
Normal slitasje alder tatt i betraktning.
Normalt vedlikehold kan påregnes.

Oppvarming

Oppvarmet med varmekabler på bad.
Elektrisk.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

TD 3

Bad har fliser på gulv med varmekabler, malt tapet på vegger og panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og wc.
Dusjkabinett og wc av nyere dato, øvrige bygningsdeler er antatt fra 1988.

Årstall:

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er i bruk slik det er nå, men utifra bygningsdelenes alder ansees disse å ha passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet har påløpt alder og konstruksjoner ansees å ha passert normal brukstid, dette er grunnlaget for tilstandsgraderingen av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TD 1

Hulltakning er utført uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TD 2

Kjøkkeninnredning i profilert utførelse av eldre dato.
Laminat benkeplate med nedfelt stål oppvaskkum.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har påløpt alder og slitasje.
Det mangler funksjoner som er å forvente på dagens kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk

TD 2

Kjøkkenet har kun ventilering via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER



Tilstandsrapport

Vannledninger

TD 2

Kobber vannledninger av varierende årgang.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

TD 2

Plast avløpsrør på tilgjengelige steder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

TD 1

Ventilert med naturlig utlufting.
Det er godkjent ventilasjon utifra byggeår, men det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Varmtvannstank

TD 3

Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert på bad

Årstall:

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TD 2

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.

El-anlegg fra de respektive byggeår.

Sikringsskap er montert i gang.

Skrusikringer på alle kurser.

Inntak på soverom i 2.etg.

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
3. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
4. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget av fagperson på grunnlag av anleggets alder.

Branntekniske forhold

TD 3

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Apparat eldre enn 10 år, Apparat må kontrolleres eller skiftes.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det mangler brannvarslere i 2.etg
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD



Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter



Grunnmurer av betong og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe riss og avlassinger på murer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering/Lagring

Byggeår

2006

Kommentar

Kilde: eier

Standard

Normal

Vedlikehold

Normal

Beskrivelse

Dobbel garasje oppført i tre over støpt plate i 2006.

Bygget har saltak tekket med dobbeltkrum betongstein, og er kledd utvendig med liggende trekledning.

Leddport i metall med automatisk portåpner, malt sidedør av tre.

Bakvegg er isolert og platet, forøvrig åpne uisolerte konstruksjoner.

Bygget fremstår i hovedsak med normal slitasje alder tatt i betraktning.

Normalt vedlikehold kan påregnes.



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig (1985)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig (1985)	Kr.	2 300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	550 000

Fritidsbolig (1952)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig (1952)	Kr.	1 800 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 650 000



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Fritidsbolig (1985)

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	83	83	0	Entré , 3 Soverom , Bad/vaskerom , Kjøkken / Spisestue, Toalettrom , Stue	
Sum	83	83	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

☐

Ja

☒

Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒

Ja

☐

Nei

Kommentar: Se de enkelte punkter i rapporten

Krav for rom til varig opphold

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

☐

Ja

☒

Nei

Kommentar:

Garasje

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐

Ja

☒

Nei

Kommentar:

Fritidsbolig (1952)

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2.Etasje	22	22	0	Gang med trapp, 2 Soverom	
1.Etasje	57	57	0	Entré , Bad/vaskerom , Gang med trapp, Stue , Gang , 1 Soverom , Kjøkken	
Krypkjeller	0	0	0		Kryperom
Sum	79	79	0		

Kommentar

Arealer i plassbygde kott er medtatt i boligens BRA

Takhøyde i 1. etg ca 192-240 cm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

☐

Ja

☒

Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒

Ja

☐

Nei

Kommentar: Se de enkelte punkter i rapporten

Krav for rom til varig opphold

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

☐

Ja

☒

Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2023	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3801 HORTEN	119	35		0	1795.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stangs gate 23 B

Hjemmelshaver
Christoffersen Nina, Luytkis Sissel Bente

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg, privat vei på tomten

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.08.2023		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
 - i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
 - iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
 - v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/TK1481>

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.	
2230300	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nina Christoffersen	Sissel Bente Luytkis
Gateadresse	
Stangs gate 23B	
Poststed	Postnr
Asgårdstrand	3179
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2021
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
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
- 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
- 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 skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 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
- Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har hatt taksmann som har utferdiget tilstandsrapport på alle husene på eiendommen

24

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Det er oppført to fritidsboliger og en dobbel garasje på eiendommen. En oppført i 1952 med påbygg av bad og gang i 1988. Den andre er oppført i 1985 med påbygg av bad og to soverom i 1998. Og Et lite påbygg under 10 m2 i 2013. Garasje oppført 2006

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.

Initialer selger: NC, SBL

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Bente Luytkis	e6cd21e5eed96f256a8f28b eaaa3bcbe941784ca	17.08.2023 16:23:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230300

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

STANGS GATE 23B

AVSTAND TIL SJØ

280 m



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Oslo Gardermoen	1 t 50 min	🚗
✈ Sandefjord lufthavn Torp	30 min	🚗
🚋 Skoppum stasjon Linje RE11	12 min	🚗 8.2 km
🚋 Skoppum stasjon Linje R11x, RE11	12 min	🚗 8.3 km
🚋 Åsgårdstrand havn Linje 01, N01	6 min	🚶 0.5 km

AVSTAND TIL BYER

Åsgårdstrand	6 min	🚶
Horten	15 min	🚗
Tønsberg	18 min	🚗
Skien	1 t 6 min	🚗
Oslo	1 t 16 min	🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Høgskolen i Vestfold, Horten	7 min	🚗
🔌 Recharge Esso Borre	8 min	🚗

HAVNER I OMRÅDET

- Åsgårdstrand Gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Steinbrygga Båthavn



AKTIVITETER

Badeparken i Åsgårdstrand	5 min	🚶
Feskjær bade plass	24 min	🚶
Åsgårdstranda bade plass	7 min	🚗
Lefdals Rideskole	10 min	🚗

SPORT

⚽ Åsgårdstrand idretts plass Ballspill, fotball	11 min	🚶 0.9 km
🏆 Åsgården skole Aktivitetshall, ballspill	15 min	🚶 1.3 km
🧘 Trimhuset Horten	13 min	🚗
🧘 Level treningssenter	13 min	🚗

DAGLIGVARE

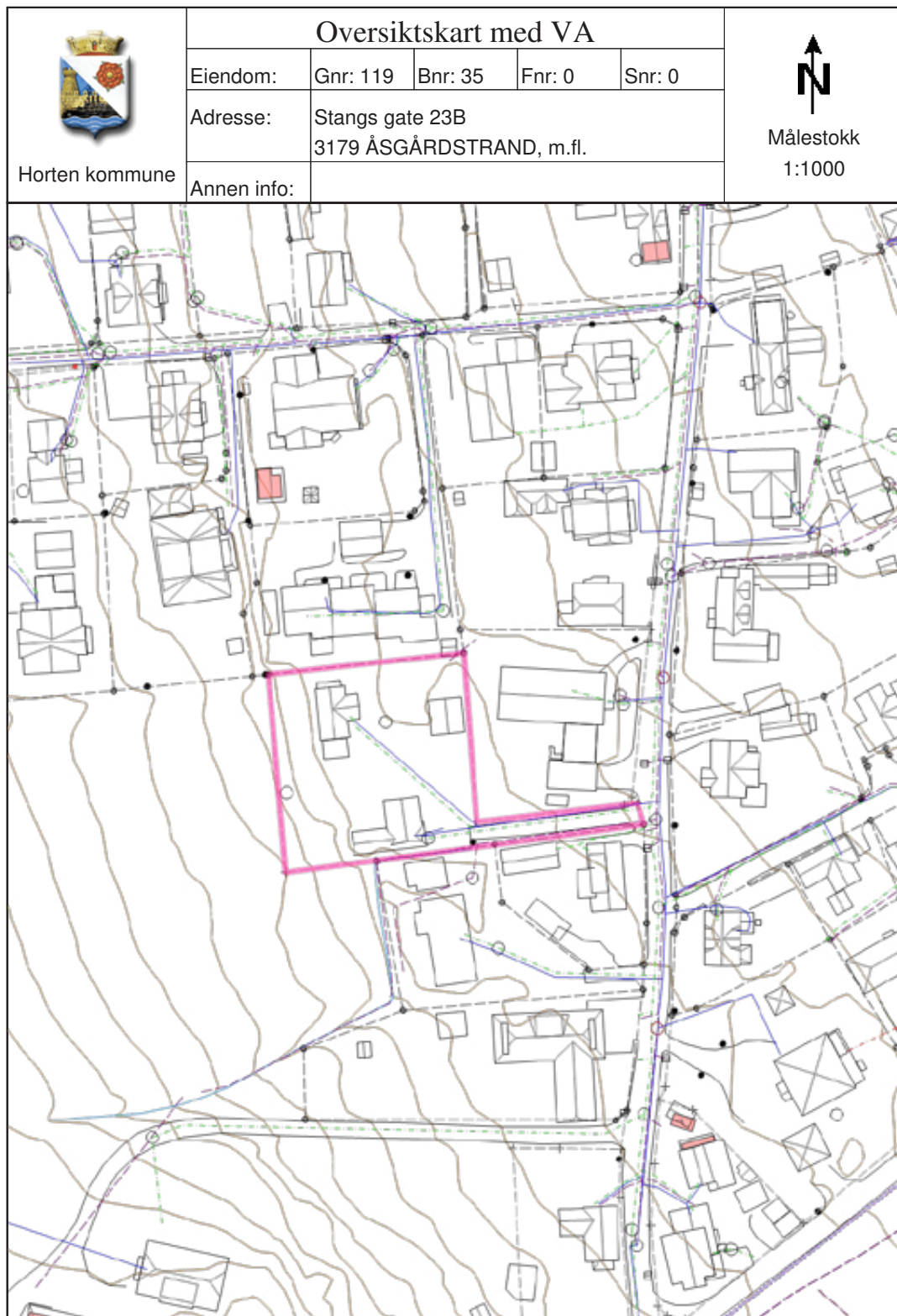
Joker Åsgårdstrand Søndagsåpent	4 min	🚶 0.3 km
Meny Åsgårdstrand	11 min	🚶

VARER/TJENESTER

📦 Paletten	12 min	🚶
📦 Olsrød senter	13 min	🚗
🏪 Apotek 1 Åsgårdstrand	13 min	🚶
🍷 Åsgårdstrand Vinmonopol	12 min	🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og 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

	Brannventil		Kum - annen eier		Sandfangskum
	Sluk		Avløp_felles		Drensledning
	Overvannsledning		Spillvannsledning		Vannledning - annen eier
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Fasadeliv		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Godkjente byggetiltak		Kanal og grøft		Kommunegrense
	Høydekurve		Høydekurve		

NOTATER

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

NOTATER

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

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.



Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Stangs gate 23B, 3179 Åsgårdstrand

OPPDRAG:

Oppdrag

KJØPESUM

Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

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

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: _____

Klokkeslett: _____

ØNSKET OVERTAGELSE:

Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:

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

EVENTUELLE FORBEHOLD:

☐ Ja, takk jeg ønsker en gratis markedsvurdering av egen bolig.

☐ Jeg er forbruker

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

Navn	_____	F. nr.	_____
Navn	_____	F. nr.	_____
Adresse	_____	Post nr.	_____
E-post	_____	Tlf.	_____

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

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

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Tor Fredrik W. Lindman

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 91 63 96 28

Epost torfredrik@z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

Org.nr: 988 024 082

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

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

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy