



EIENDOM
2005



LODINS VEI 6 - LINNESTAD - TØNSBERG

Lodins vei 6, 3175 Ramnes

Prisantydning: kr 3 690 000,- + omk.

Primærrom: 104 kvm

BRA: 126 kvm

Eiendomstype: Enebolig

VELKOMMEN TIL
LODINS VEI 6





KORT OM EIENDOMMEN

Svært lettstelt & flott enebolig (alt på ett plan) på fin hagetomt innerst i blindvei - 3 sov - 2 bad - Garasje

Oppdragsnummer 2230159
Gnr.: 522, Bnr.: 38 i Tønsberg kommune.
Vestfold og Telemark fylke

Adresse Lodins vei 6, 3175 Ramnes
Prisantydning 3 690 000,-
Omkostninger 105 592,-
Totalpris inkl. omk. 3 795 592,-

P-rom/BRA 104 kvm/126 kvm
Antall soverom 3
Tomteareal 1012
Eierform tomt Eiet tomt
Boligtype Enebolig
Byggeår 1971
Eierform Selveier











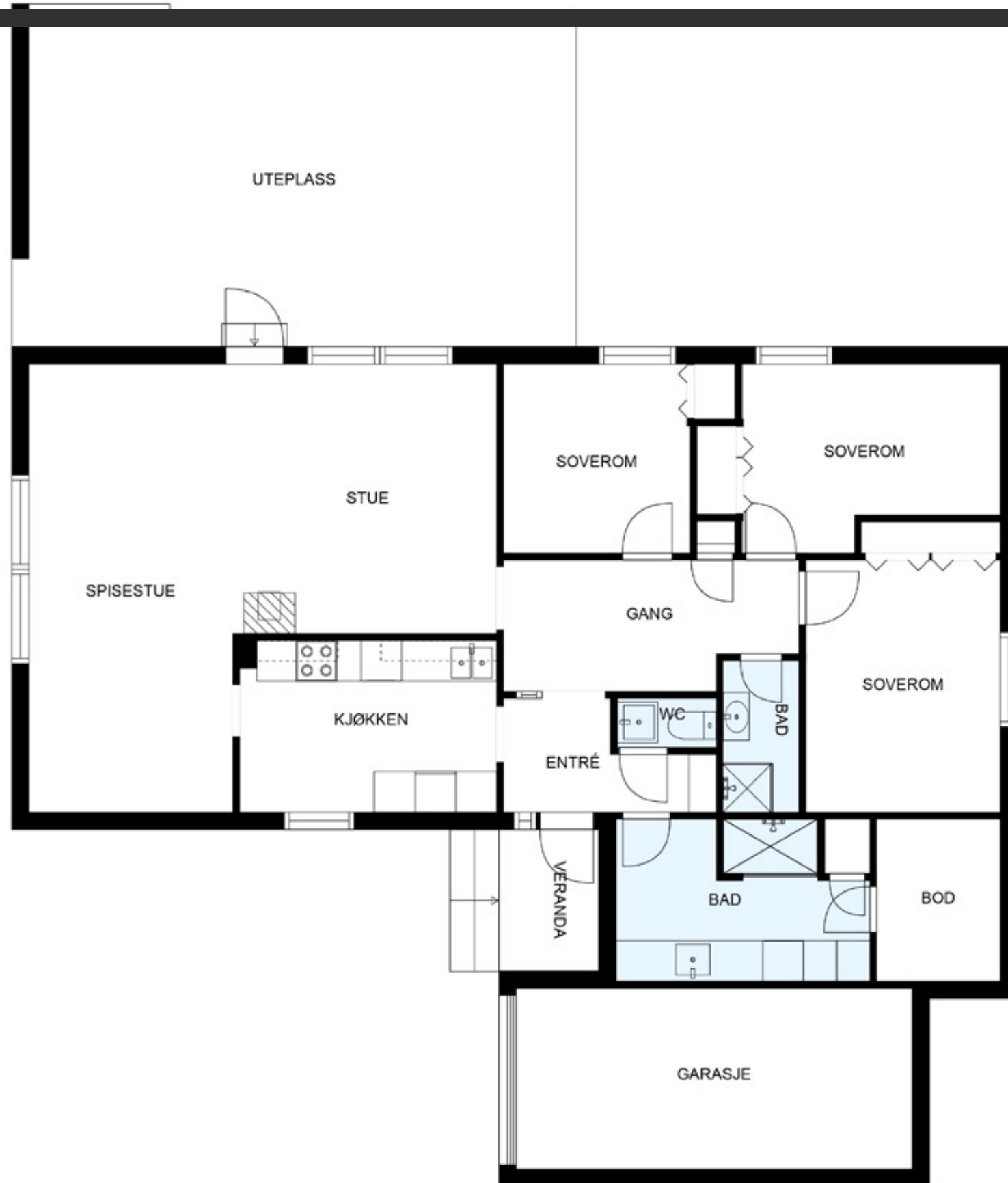
















































WE ARE
SO GOOD
TOGETHER







OPPDRAKSNUMMER

2230159

TYPE BOLIG

Enebolig

EIER

Kaia Cicelia Frydenberg

KORT OM EIENDOMMEN

Velkommen til Lodins vei 6 - en svært praktisk og lettstelt enebolig med alt på ett plan!

Her har du en fin beliggenhet innerst i blindvei, med en stor og deilig hage. Mange muligheter i hagen! Det er umiddelbar avstand til barnehage, samt kort kjøreavstand til skole, butikker m.v. på Revetal.

Boligen er velholdt og det er i senere tid gjort flere større oppgraderinger.

Kort fortalt:

- Alt på ett plan uten noen form for trapper
 - 3 romslige soverom
 - 2 bad - hvorav hovedbadet er fra 2017
 - Ny takteking fra 2022
 - Nyere vinduer
 - Montert varmepumpe
 - Oppgradert sikringsskap
 - Garasje med elbillader (32amp)
 - Nyere, støpt terrassedekke
 - Flott hagetomt!
- m.m.

ADRESSE

Lodins vei 6
3175 Ramnes

ADKOMST

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

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende inners i blindvei i et veletablert,

solrikt og svært populært boligfelt på Linnestad i Tønsberg kommune. Det er umiddelbar avstand til skog og natur, samt barnehage. Kort kjøreavstand til skoler (Ramnes skole), butikker, handelssenter m.m. på Revetal.

Området ligger svært sentralt til, og er kun ca 15 min i bil fra Tønsberg by. Ca 7 min til påkjøringen til E-18.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Selveier, oppført i 1971

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Enebolig oppført i tre over grunnmur i 1971. Boligen er oppført i en etasje samt krypekjeller og krypeloft. Garasje i tilknytning til boligen.

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taket er tekket med glassert teglstein.

Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre.

Utvendig kledd med stående og liggende kledning.

Vinduer i tre bla.a. fra 2005/-17. Ytterdører i tre (fra 1971/2005. Terrasseplating betong og tre. Utvendig trapp i mur/betong.

Trebjelkelag som etasjeskiller. Elementpipe. Peisovn. Sotluke.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Fri

høyde mellom grunnen og overliggende trekonstruksjon er ca 1,70 m +/-.

Innvendige dører i tre.

Drenering med grunnmurplast/drensrør. Selger opplyser at det ble drenert langs nord- og vestvegg i 2003 og langs syd- og østvegg i 2015. Grunnmur av betongblokker.

INNHold

1.etg.: gang/vindfang, bad/vaskerom med dusjnise, vegghengt wc, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Bod. Separat toalettrom med wc og servant. Bad med dusjkabinett og servantinnredning. 3 soverom med skaplass. Stue i vinkel med dør ut til uteplass og hage. Kjøkken med innredning og spiseplass. Krypkjeller.

Garasje i tilknytning til boligen.

ANTALL ROM

Soverom: 3, Bad: 2, Ekstratoalett: 1

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 104 kvm, Bruksareal: 126 kvm

1.Etasje: 104 / 126 kvm p-rom/BRA

MØBLERING / UTSTYR

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen, foruten kjøleskapet.

Følgende medfølger ikke:

Tv-benk, 3 taklamper i stue, vegghengt treskap med glassdører i stua, vinskap, 3 stk frittstående klesskap på et soverom, speil i gangen.

Hagen: 6 stk syrinhortensia/vierhortensia, sommerfuglblomst, rhododendron, pion.

STANDARD

Praktisk og lettstelt enebolig med alt på ett plan, med gjennomgående standard tildels fra byggeåret. Boligen er i senere tid oppgradert utvendig med nyere vinduer, drenering på to av sidene, samt ny takteking i 2022.

For øvrig er det noe behov for innvendig oppussing, foruten om hovedbadet som ble etablert/renovert i 2017.

Det er montert utvendig screen på vindu mot syd i stua.

Overflater oppsummert:

Gulvoverflater med parkett, belegg og fliser. Veggoverflater med trepanel, malt strie, malte plater, baderomsplater samt fliser over kjøkkenbenk. Platede/panelte tak i malt utførelse.

Øvrig teknisk info om boligen (utdrag av tilstandsrapport):

Innvendige vannledninger dels i kobber og dels i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast.

Ventilering via luftespalte i vinduer samt avtrekk fra kjøkken og et bad.

Varmtvannsbereder på ca 200 l.

Hovedsikring 50 A. El-billader 32 A. Teknisk 20 A. Øvrige

kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

Utvendige avløpsledninger antatt i plast.

Utvendig vannledning antatt i kobber. Det kan ikke utelukkes at utvendig ledningsnett kan ha annen utførelse enn nevnt her. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

OPPSUMMERTE TILSTANDSGRADER - FRA TILSTANDSRAPPORT

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet

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

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

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;

- 5 stk tilstandsgrad 0 (TG0) - ingen avvik.
- 21 stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 0 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.
- 10 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor.
- 2 stk tilstandsgrad 3 (TG3) - store eller alvorlige avvik, se mer info nedenfor.
- 1 stk tilstandsgrad IU - ikke undersøkt

Elementer hvor TG-2 tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer utover normal elde/slitasje/levetidsbetraktninger som kan kreve tiltak: Mangler snøfangere på deler av taket. Generell slitasje i diverse gulvoverflater. Spor etter fukt/misfarget i et par plateskjøter i tak i et soverom (ingen fukt registrert). Sprekk i garasjegulv. Gulv har fall inn i garasje. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Kryp kjeller: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er manglende fuktsperre på bakken. Påvist fukt/råteskader på begrenset område (selger har rekvirert utbedring). Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige (foruten lokalt på badet fra 2017) og utvendige vann- og avløpsledninger.

Elementer hvor TG-3 tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer med kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid (evt. funksjonssvikt eller sammenbrudd): Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 30 mm i hele rommet i stue. Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 45 mm i hele rommet i soverom nordøst. Det eldste badet; Rommets/overflatenes forventede brukstid betraktes som oppbrukt/i ferd med å bli oppbrukt.

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

OPPVARMING

Det er montert luft-til-luft varmepumpe samt peisovn i stua. Varmekabler på bad/vaskerom fra 2017. For øvrig elektrisk oppvarming via enkelte panelovner.

PARKERING

Gode parkeringsmuligheter på eget tomt, samt i garasjen. Automatisk portåpner og nyere garasjeport.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 1 012 kvm, Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE

Lettstelt og tilnærmet flat hagetomt, vesentlig oppgradert og velholdt i de senere årene. Det er støpt kantstein mot gruslagt innkjørsel, samt støpt solid terrasseplattning og montert levegg. Hovedsakelig gress rundt boligen.

TILLIGGENDE FASILITETER

Innlagt fiber

VEI, VANN OG AVLØP

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

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er beliggende i område regulert til boligområde, nåværende. Ingen igangsatte planleggingsarbeider som vil kunne berøre

eiendommen iflg kommunen.

FERDIGATTEST

Boligen har ferdigattest datert 06.12.1972. Byggemeldte og godkjente tegninger foreligger - kun mindre avvik da en bod er tilføyd bad/vaskerom.

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

PRISANTYDNING

3 690 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

3 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

92 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 690 000,-))

105 592,- (Omkostninger totalt)

3 795 592,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Tore Rønning

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 10400 kWh. Forbrukstall er innhentet fra Lede og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/

energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 15 989 pr. år

Inkl. vann, avløp, renovasjon og feiing

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: Kr 811 463,-

Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: kr. 2 921 266,-

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):

Inneståelse-fakturavederlag (Kr.3 100)

Provisjon (forutsatt salgssum: 3 690 000,-) (Kr.36 900)

Tilrettelegging (Kr.10 950)

Kommunale opplysninger (Kr.2 950)

Markedspakke (Kr.18 900)

Markedspakke utlegg (Kr.5 950)

Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Sødeberg&Partners/ HDI GLOBAL SPECIALITY SE, som dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept, dersom det er mindre enn 12 måneder til overtagelse. Er det mer enn 12 mnd. til overtagelse, gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, gjelder forsikringen først fra overtagelsen. Forsikringen dekker

ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog begrenset oppad til kr. 10 millioner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelse av eiendommen. Unntak fra forsikringsdekningen er inntatt som standard tekst i egenerklæringen. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

ANDRE OPPLYSNINGER

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

Hvitevarer på kjøkkenet foruten kjøleskapet, medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke i handelen, med mindre det klart fremgår av prospektet hvilke hvitevarer som medfølger.

BUDGIVNING

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

FINANSIERING

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

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler. Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/servitutter vil bli stående på eiendommen. Det er kjøpers ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår.

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelig transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

OPPDRAKSANSVARLIG

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

NOTATER

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

DOKUMENTER

LODINS VEI 6

Nabolaget Revetal - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Linnestad nord Linje 120, 121	8 min 0.7 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	13 min 11.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	23 min
Oslo Gardermoen	1 t 48 min

SKOLER

Røråstoppen skole (1-7 kl.) 225 elever, 15 klasser	8 min 6.1 km
Ramnes skole (1-7 kl.) 180 elever, 12 klasser	10 min 5.9 km
Sem skole (1-7 kl.) 235 elever, 13 klasser	9 min 8.1 km
Revetal ungdomsskole (8-10 kl.) 379 elever, 25 klasser	7 min 5.4 km
Re videregående skole 600 elever	8 min 7 km
Wang Toppidrett Tønsberg	13 min

» «Stille og fredelig, hyggelige mennesker, fine turområder»

Sitat fra en lokalkjent



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100



KVALITET PÅ SKOLENE

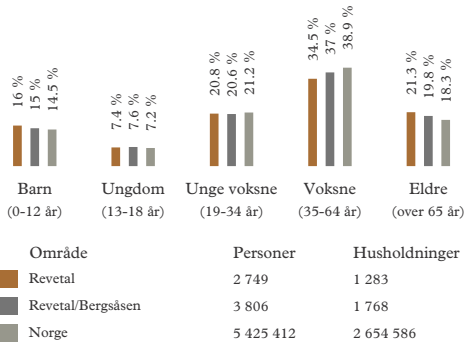
Bra 73/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Linnestad barnehage (1-5 år) 42 barn	0.1 km
Skjeggestadåsen barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 2.9 km

DAGLIGVARE

Meny Revetal	6 min
PostNord	4.9 km
Rema 1000 Revetal	6 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER



1. Egen bil



2. Gående



GATEPARKERING

Lett 94/100



TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100



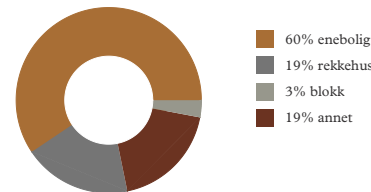
STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

SPORT

Linnestad Nærmiljøanlegg Balløkke Ballspill	1 min 0.1 km
Jahresletta Fotball grass Fotball	6 min 4.6 km
Revetal Treningssenter	6 min
Energy Fitness	12 min

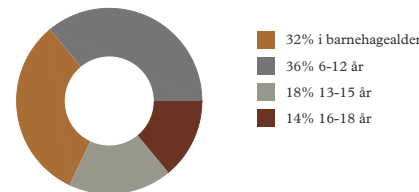
BOLIGMASSE



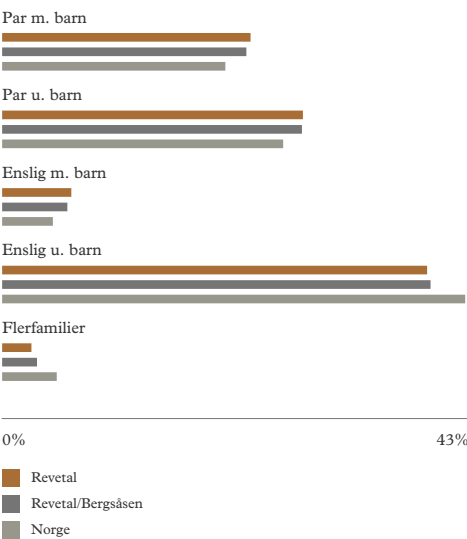
VARER/TJENESTER

Re Torvet	6 min
Boots apotek Revetal	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

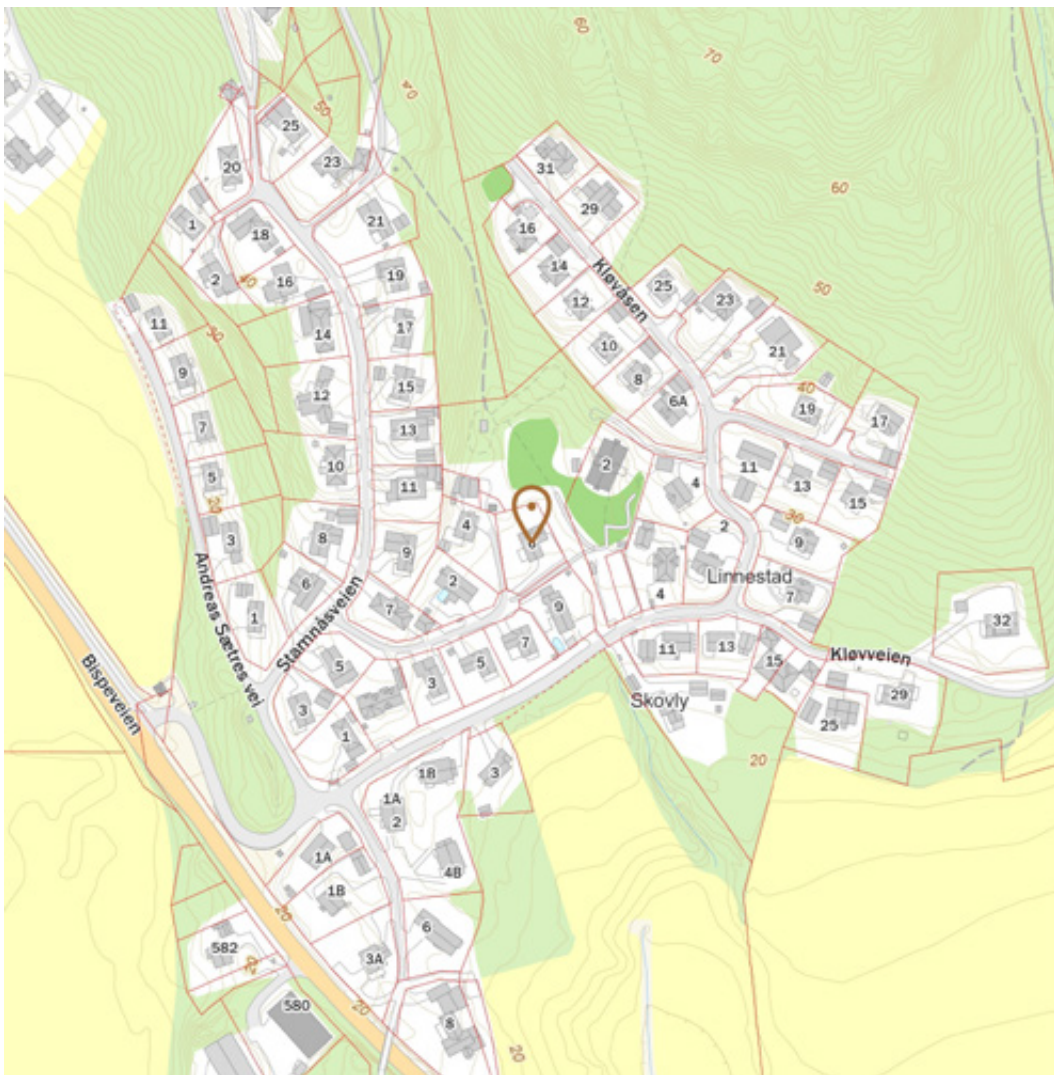


SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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

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



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



Tilstandsrapport

Lodins vei 6, 3175 RAMNES
TØNSBERG kommune
gnr. 522, bnr. 38

Areal (BRA): Enebolig 126 m²



Befaringsdato: 05.05.2023 Rapportdato: 11.05.2023 Oppdragsnr.: 15278-1388 Referansenummer: LY4415
Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS Vår ref: TR



Gyldig rapport
11.05.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst Vestfold AS

Lodins vei 6, 3175 RAMNES
Gnr 522 - Bnr 38
3803 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Oppdragsnr.: 15278-1388

Befaringsdato: 05.05.2023

Side: 3 av 18

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 
- Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i tre over grunnmur i 1971. Boligen er oppført i en etasje samt krypekjeller og krypeloft. Garasje i tilknytning til boligen.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende vindfang og inn bak dusjkabinett/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra byggeår/1971. Rommets/overflatenes forventede brukstid betraktes som oppbrukt/i ferd med å bli oppbrukt. Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i bad/wc/vaskerom (unntatt hulltaking). Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at rommet ble etablert i 2017.

Selger opplyser om følgende:
- var vann i krypekjeller og på gårds plass ved et par anledninger - sist i 2017. Utbedret av Tønsberg kommune ved omlegging/utbedring av kommunalt ledningsnett i området.
- har igangsatt arbeid med utbedring av råteskade i del av bjelkelag over krypkjeller.

Enebolig - Byggeår: 1971

[Gå til side](#)

UTVENDIG
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taket er tekkt med glassert teglstein. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående og liggende kledning. Vinduer i tre bla.a. fra 2005/-17. Ytterdører i tre (fra 1971/2005. Terrasseplattung betong og tre Utvendig trapp i mur/betong.

[Gå til side](#)

INNENDIG
Gulvoverflater med parkett, belegg og fliser. Veggoverflater med trepanel, malt strie, malte plater, badersplater samt fliser over kjøkkenbenk. Platede/panelte tak i malt utførelse. Trebjelkelag som etasjeskiller. Elementpipe. Peisovn. Sotluke. Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Fri høyde mellom grunnen og overliggende trekonstruksjon er ca 1,70 m +/-.
Innvendige dører i tre.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad:
Belegg på gulv. Badersplater på veggene. Malt tak. Inneholdende innredning med servant, dusjkabinett. Plasts luk. Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør.

Bad/wc/vaskerom:
Fliser på gulv. Badersplater og sokkelflis og vegg. Panelt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med skyllekar, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. To plasts luk. Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i vindu.

[Gå til side](#)

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Heltre benkeplate med benkebeslag/to kummer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM
Toalettrom inneholdende toalett og servant. Ventilering via ventil (naturlig avtrek) i tak samt luftespalte i dør.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger dels i kobber og dels i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast. Ventilering via luftespalte i vinduer samt avtrekk fra kjøkken og et bad. Varmekabler i bad/vaskerom. Oppvarming med varmepumpe, panelovner og ved. Varmtvannsbereider på ca 200 l. Hovedsikring 50 A. El-billader 32 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD
Ukjent byggegrunn. Drenering med grunnmurplast/drensrør. Selger opplyser at det ble drenert langs nord- og vestvegg i 2003 og langs syd- og østvegg i 2015. Grunnmur av betongblokker. Utvendige avløpsledninger antatt i plast. Utvendig vannledning antatt i kobber. Det kan ikke utelukkes at utvendig ledningsnett kan ha annen utførelse enn nevnt her. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.



Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Krypkjeller	0	0	0
Etasje	126	104	22
Sum	126	104	22

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

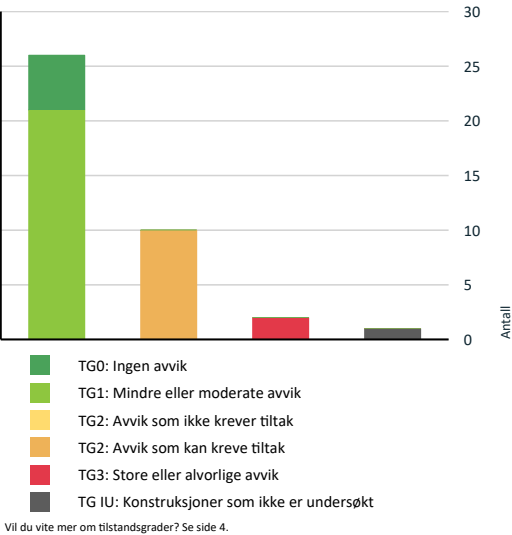
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. To rom er benevnt som boder på innsendte plantegninger. Deler av arealet er dermed bruksendret (endret status fra S-rom til P-rom) uten at dette er byggemeldt/omsøkt.

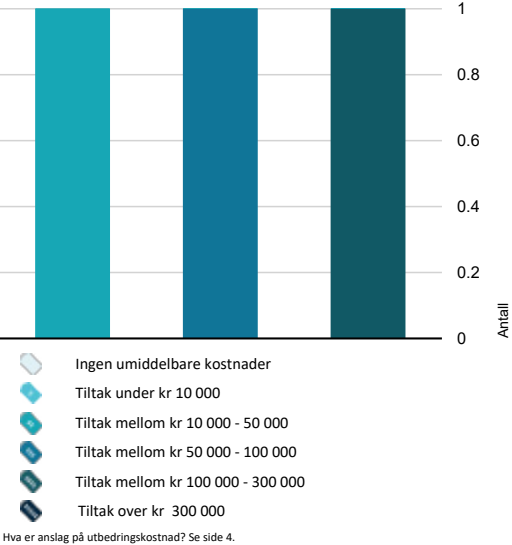


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 30 mm i hele rommet i stue. Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 45 mm i hele rommet i soverom nordøst.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- Våtrom > Generell > Bad**
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Rommets/overflatenes forventede brukstid betraktes som oppbrukt/i ferd med å bli oppbrukt.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/wc/vaskerom**

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag**
Det er avvik:
Mangler snøfangere på deler av taket.
- Innvendig > Overflater**
Det er avvik:
Generell slitasje i diverse gulvoverflater. Spor etter fukt/misfarget i et par plateskjøter i tak i et soverom (ingen fukt registrert).
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2**
Det er påvist andre avvik:
Sprekk i garasjegulv. Gulv har fall inn i garasje.

Innvendig > Radon

Sammendrag av boligens tilstand

	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
	Ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet.	
	Innvendig > Pipe og ildsted Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.	Gå til side
	Innvendig > Kryp kjeller Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er manglende fuktsperre på bakken. Påvist fukt/råteskader på begrenset område (selger har rekvirert utbedring).	Gå til side
	Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
	Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG	Balkonger, terrasser og rom under balkonger  TG 0
	Terrasseplating betong og tre
Byggeår 1971	Årstall: 2020 Kilde: Eier
UTVENDIG	Utvendige trapper  TG 1
	Utvendig trapp i mur/betong.
Taktekking  TG 0	INNENDIG
Taket er tekket med glassert teglstein.	Overflater  TG 2
Årstall: 2022 Kilde: Eier	Gulvoverflater med parkett, belegg og fliser. Veggoverflater med trepanel, malt strie, malte plater, baderomsplater samt fliser over kjøkkenbenk. Platede/panelte tak i malt utførelse.
Nedløp og beslag  TG 2	Vurdering av avvik:
Takrenner/beslag i stål.	• Det er avvik:
Årstall: 2022 Kilde: Eier	Generell slitasje i diverse gulvoverflater. Spor etter fukt/misfarget i et par plateskjøter i tak i et soverom (ingen fukt registrert).
Vurdering av avvik:	Tiltak
• Det er avvik:	• Tiltak:
Mangler snøfangere på deler av taket.	
Tiltak	
• Tiltak:	
Snøfangere må monteres på deler av tak som ikke har dette.	
Veggkonstruksjon  TG 1	Etasjeskille/gulv mot grunn  TG 3
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående og liggende kledning.	Trebjelkelag som etasjeskiller.
Takkonstruksjon/Loft  TG 1	Vurdering av avvik:
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak.	• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Enkelte område med misfarging/spor etter fukt. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator - ingen fukt påvist.	Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 30 mm i hele rommet i stue. Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 45 mm i hele rommet i soverom nordøst.
Vinduer  TG 1	Tiltak
Vinduer i tre bla.a. fra 2005/-17.	• 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.
Dører  TG 1	Kostnadsestimatet gjelder kun stue og soverom hvor målinger har blitt gjennomført.
Ytterdører i tre (fra 1971/2005.	Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

TD 2

Garasjegulv - støpt betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i garasjegulv.

Gulv har fall inn i garasje.

Tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må påregnes utført for eventuelt å lukke avvikene.

Radon

TD 2

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

Vurdering av avvik:

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

Ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TD 2

Elementpipe. Peisovn. Sotluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Krypkjeller

TD 2

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Fri høyde mellom grunnen og overliggende trekonstruksjon er ca 1,70 m +/-.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Påvist fukt/råteskader på begrenset område (selger har rekvirert utbedring).

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det er usikkerhet knyttet til kostnadsestimatet fordi omfang ikke er kjent på nåværende tidspunkt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

TD 1

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom:

Fliser på gulv. Baderomsplater og sokkelflis og vegg. Panelt tak.

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med skyllekar,

dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. To plastsluk.

Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i vindu.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TD 1

Baderomsplater på veggene. Panelt tak.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Overflater Gulv

TD 1

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt. Noe fall til sluk fra øvrige deler av gulvet.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TD 1

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TD 1

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med skyllekar,

dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Ventilasjon

TD 1

Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i vindu.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TD 1J

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (våtsone mot tilliggende baderom/våtsone).

ETASJE > BAD

Generell

TD 3

Belegg på gulv. Baderomsplater på veggene. Malt tak.

Inneholdende innredning med servant, dusjkabinett. Plastsluk.

Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør.

Vurdering av avvik:

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

Rommets/overflatenes forventede brukstid betraktes som oppbrukt/i ferd med å bli oppbrukt.

Tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket men under henvisning til at forventet brukstid for tettesjikt/membran er oppbrukt/i ferd med å bli oppbrukt bør det påregnes ombygging innen "rimelig tid". Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TD 0

Hulltaking utført. Ingen unormale forhold påvist.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TD 1

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Heltre benkeplate med benkebeslag/to kummer.

Avtrekk

TD 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TD 2

Toalettrom inneholdende toalett og servant. Ventilering via ventil (naturlig avtrek) i tak samt luftespalte i dør.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TD 2

Innvendige vannledninger i kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Vannledninger - 2

TD 1

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Avløpsrør

TD 2

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon

TD 1

Ventilering via luftespalte i vinduer samt avtrekk fra kjøkken og et bad.

Andre VVS-installasjoner

TD 1

Varmekabler i bad/vaskerom. Oppvarming med varmepumpe, panelovner og ved for øvrig.



Tilstandsrapport

Varmesentral

TD 1

Varmepumpe

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

TD 1

Varmtvannsbereider på ca 200 l.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TD 1

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

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

Hovedsikring 50 A. El-billader 32 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
1971 Anlegg etablert i 1971 og dels fornyet/oppgradert bla.a. med nytt sikringskap i 2018.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarserklæring for de fleste arbeidene. Det foreligger ikke samsvarserklæring for montering av el-billader. Arbeidet ble utført som venetjeneste/dugnad av elektriker.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Branntekniske forhold

TD 0

Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Drenering

TD 1

Drenering med grunnmurplast/drensrør. Selger opplyser at det ble drenert langs nord- og vestvegg i 2003 og langs syd- og østvegg i 2015.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter

TD 1

Grunnmur av betongblokker.

Enkelte sprekker/avflaking i puss.



Tilstandsrapport

Terrengforhold

TD 0

Utvendige vann- og avløpsledninger

TD 2

Utvendige avløpsledninger antatt i plast. Utvendig vannledning antatt i kobber. Det kan ikke utelukkes at utvendig ledningsnett kan ha annen utførelse enn nevnt her.
Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig					
	Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Krypkjeller	0	0	0		Kryperom
Etasje	126	104	22	Vindfang , Gang , Kjøkken , Stue , 3 Soverom , Bad/wc/vaskerom , Toalettrom , Bad	Bod , Garasje
Sum	126	104	22		

Kommentar

Krypekjeller er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 - 2. utgave 9.2.15.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. To rom er benevnt som boder på innsendte plantegninger. Deler av arealet er dermed bruksendret (endret status fra S-rom til P-rom) uten at dette er byggemeldt/omsøkt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Omlagt tak med ny underlagspapp, lekter, takstein samt takrenner/takbeslag i 2022. Utført som dugnad av fagfolk.

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
05.5.2023	Tore Rønning	Takstingeniør
	Kaia Cicelia Frydenberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	522	38		0	1012.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lodins vei 6
Hjemmelshaver
Frydenberg Kaia Cicelia

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2015	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.05.2023		Gjennomgått	0	Nei
Bruktillat./ferdigatt.	05.12.1972		Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	07.03.2013	m.fl.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	09.06.1970	Rev. dato	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LY4415>

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.	
2230159	
Selger 1 navn	
Kaia Cicelia Frydenberg	
Gateadresse	
Lodins vei 6	
Poststed	Postnr
Ramnes	3175
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	2015
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind Forsikring AS
Polise/avtalenr.	21272142

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ja på det ene badet/vaskerom. Det elektriske er utført av Borgeskogen Elektro, resten er utført på dugnad av fagfolk.

Arbeid utført av

Borgeskogen Elektro AS

Filer

5S Rapport fra sluttkontroll.pdf

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utført på dugnad av fagfolk

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasj/kjeller?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kun overvanns vann som har kommet inn i kjeller, men det har siget ut og tørket opp med en gang. Ikke gjort noe skade, og kommunen har byttet overvannsrør.

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Er en liten sprekk i bakplate inni ovnen, trenger ikke utbedres med det første.

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Er skjeve gulv

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har vært en liten fuktskade på et punkt i bunnsvill ved inngangsparti. Dette har blitt utbedret.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

elbil lader er montert på dugnad av faglært

Arbeid utført av

Borgeskogen Elektro AS

Filer

5S Samsvarserklæring.pdf

5S Rapport fra sluttkontroll.pdf

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

Initialer selger: KCF

2

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ble utført tilsyn av det elektriske anlegget av Skagerak Energi 01.06.2017

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

ja har ladeboks fra easee i garasjen.

14

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Drenering, trapp og støttemur ned til kjeller og støpt terrasse er gjort på dugnad av faglærte

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

ja, tak, terrasse, garasjeport og noe utvendig kledning er byttet på dugnad av faglærte.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: KCF

3

Document reference: 2230159

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2230159

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kaia Frydenberg	69259d1a8615e358f039c6903608ec0b5192f6f4	10.05.2023 20:51:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230159

- 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>

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr. Henry Gjessing
Linnestad
3110 Ramnes.



0 5 U M E / 272966
522/38/0/0 1971 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.
5/12-72

Arbeidssted	"Rosaheim", Linnestad, 3110 Ramnes. (gbnr. 22/38)
Arbeidets art	Oppføring av enebolig.
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Henry Gjessing, Linnestad, 3110 Ramnes.
Byggemelder	Hegg Bruk A/S, 3117 Svinevoll
Ansvarshavende	Byggm. Ole Sandbekk, Borgheim, 3140 Nøtterøy

Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Ramnes den 6/12 1972

Ramnes
Kommuneingeniørkontor

Preben Skjøtt
ass. ing.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
"ROSAHEIM2, Linnestad, 3110 RAMNES		22	38	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Enebolig	Nybygg		dato 28/6-71 sak 110	
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
Henry Gjessing,	3127 VIVESTAD			
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
Hegg Bruk A/S,	3117 SVINEVOLL			
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
Byggm. Ole Sandbekk	Borgheim, 3140 NØTTERØY			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- ☒ for nevnte bygg
☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Avstand fra feierluke ikke forskriftsmessig (30 cm)
2. Plate mangler foran kamin og feierluke.
3. Isolasjon av vannledning i kryperom ikke utført.
4. Motfall på dreneringsledning under midtmur.
5. Oljetanken er ikke trykkprøvet.

Dette arbeid må være fullført innen 1/12-1972.

Ramnes, den 30. august 1972.

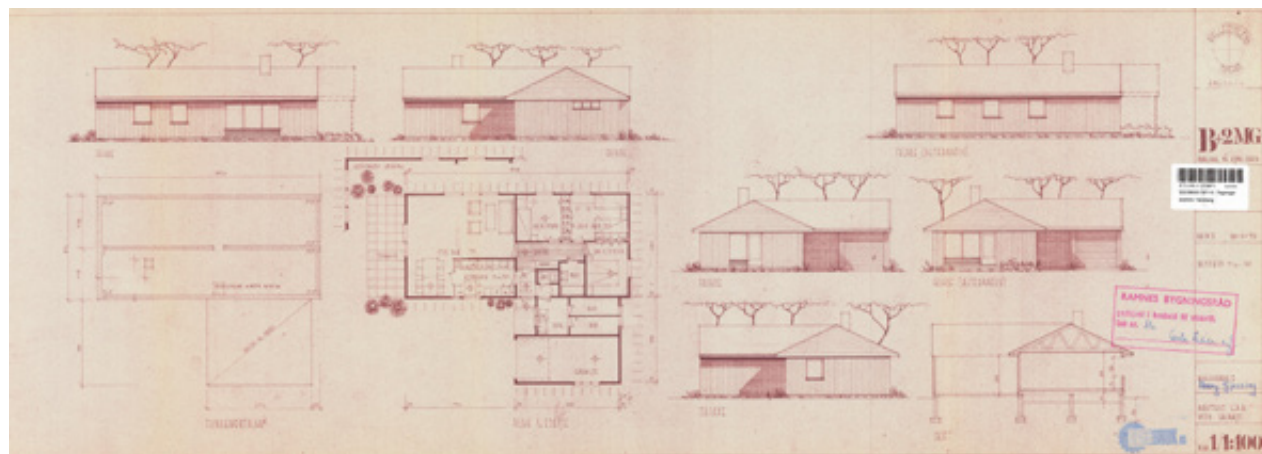
Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☒ Ramnes Ligningskontor.
☐
☐

Ramnes
Kommuneingeniørkontor

Preben Skjøtt

Preben Skjøtt (Ass.ing.)



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

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.

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.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 musikkanklegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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:

Lodins vei 6, 3175 Ramnes

OPPDRAG:

Oppdrag

KJØPESUM

Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

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

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: _____ Klokkeslett: _____ ØNSKET OVERTAGELSE:

Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:

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

EVENTUELLE FORBEHOLD:

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

☐ Jeg er forbruker

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

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

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

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

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Lars Ole F. Wittingsrud

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 94 81 40 53

Epost larsole@z-eiendom.no

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