



EIENDOM
2005



Heianveien 73 - Ramnes / Tønsberg

Heianveien 73, 3175 Ramnes

Prisantydning: kr 5 300 000,- + omk.

Primærrom: 252 kvm

BRA/: 261 kvm

Eiendomstype: Enebolig

VELKOMMEN TIL
HEIANVEIEN 73





KORT OM EIENDOMMEN

Stor enebolig med 6 soverom, trippelgarasje og romslig tomt!

Oppdragsnummer 2230140
Gnr.: 559, Bnr.: 25 i Tønsberg kommune.
Vestfold og Telemark fylke

Adresse Heianveien 73, 3175 Ramnes
Prisantydning 5 300 000,-
Omkostninger 145 842,-
Totalpris inkl. omk. 5 445 842,-

P-rom/BRA/BTA 252 kvm/261 kvm/ kvm
Antall soverom 6
Tomteareal 1633
Eierform tomt Eiet tomt
Boligtype Enebolig
Byggeår 1975
Eierform Selveier









































































OPPDRAKSNUMMER

2230140

TYPE BOLIG

Stor enebolig med 6 soverom, trippelgarasje og romslig tomt!

EIER

Handeren A-m Dawodi
Safin Abdal Dawodi

ADRESSE

Heianveien 73
3175 Ramnes

ADKOMST

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

BELIGGENHET

Heianveien 73 ligger tilbaketrukket og landlig til, fem minutter fra Revetal og ti minutter fra Tønsberg sentrum. Her har du stor solrik tomt å boltre deg på, og gode turmuligheter i kort avstand fra boligen. Det er kort vei til barnehage og bussforbindelser. Ellers finner du barne - og ungdomsskole på Revetal. Revetal ungdomsskole fikk nytt skolebygg til skolestart høsten 2017. I Revetal sentrum finner du de fasiliteter du måtte trenge i hverdagen, feks ReTorvet kjøpesenter, vinmonopol og treningssenter.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Selveier, oppført i 1975

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Enebolig i 1 og ½ etasje med to hybler i kjeller, boligen er oppført i 1975 og tilbygd i 1985. Det gjøres spesielt oppmerksom på at hybler er ikke søkt om godkjent av bygningsmyndighetene. Takteking er fra 2009, utover det er det mesta av innvendig som utvendige overflater er av eldre date. Hybler ble innredet i 1998 og 2002 og det meste av innvendige overflater der er fra den tide. Generelt slitte dører som må påregnes byttet samt enkelte vinduer. Videre

må baderom i hovedetasje påregnes oppusset på kort sikt. Se forøvrig Tilstandsrapport som ligger i salgsoppgaven for mer informasjon.

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

INNHold

1. Etasje: Vindfang , stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad.
2. Etasje: Soverom, soverom
Leilighet nord: Vindfang, stue, kjøkken, soverom, bad
Leilighet syd: Vindfang, stue, kjøkken,soverom, bad

ANTALL ROM

Soverom: 6

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 252 kvm, Bruksareal: 261 kvm

Leilighet nord: 54/ 45/ 9 P-rom/BRA/ S-rom
Leilighet syd: 60 /60 Kvm P-rom/ BRA
1.Etasje: 117/ 117 Kvm P-rom/ BRA
2.Etasje: 30/30 Kvm p- rom/ BRA

Garasje:
Underetasje: 71 kvm BRA
1.Etasje: 78 Kvm BRA

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Underetasje er bygget om fra sekundærareal (S-rom) til boligareal (P-rom) med to selvstendige boenheter.
Innredning av kjeller til boligformål er ikke søkt om godkjent av bygningsmyndighetene.

STANDARD

Eiendommen består av en stor hovedbolig der eier har innredet til to separerte leiligheter i underetasjen (Innredning av kjeller til boligformål er ikke søkt om godkjent av bygningsmyndighetene), dobbel garasje med varme og isolerte rom i underetasjen, og en hoveddel med fire

soverom.

I det du kommer inn i hovedboligen blir du møtte av lys og trivelig entre med skyvedørgarderobe med speildører og fliser på gulv. Videre inn i boligen kommer du til stuen. Dette er et svært romslig rom med plass til både sofagruppe, spisebord og kontorkrok. Det er lagt skipsgulv og det er utgang til den herlige og store uteplassen. Kjøkkenet er romslig med god lagringsplass i kjøkkeninnredningen. Innredningen er også lys og trivelig. Det er videre plass til et spisebord her inne der frokoster og middagsmåltider kan nytes sammen i fellesskap. Badet er pent innredet med servant, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.Videre er det fire soverom i hovedhuset. To i hovedetasjen og to i 2. etg. Hovedsoverommet byr på rikelig med plass til dobbeltseng og kommode, samt utgang til uteplass.

Leilighetene i underetasjen inneholder stue, kjøkken, soverom og bad. (Innredning av kjeller til boligformål er ikke søkt om godkjent av bygningsmyndighetene)

Stor garasje med masse lagringsplass. I underetasjen er det flere isolerte og varme rom, der du kan innrede til kontor, eller bruke til lagring.

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;

- 4 stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 213stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.
- 23 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor.
- 3 stk tilstandsgrad 3 (TG3) - store eller alvorlige avvik, se mer info nedenfor.

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

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Vinduer fra byggeår
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Garasje
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Innvendig > Andre innvendige forhold
- Våtrom > Overflater Gulv > Bad
- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Tomteforhold > 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):

- Utvendig > Utvendige trapper

- Våtrom > Overflater Gulv > Bad
- Våtrom > Generell > Bad

OPPVARMING

Boligen varmes opp av vedfyring samt varmekabler i div rom. I tillegg er det varmepumpe i alle boenhetene

PARKERING

God plass til parkering i stor garasje og på gårdsplassen

AREAL OG EIERFORM

Areal: 1 633 kvm, Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE

Opparbeidet tomt med plenarealer og beplantning. Belegningsstein ved boligen og asfaltert gårdsplass. Det er to gårds og bruksnr.

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig vei og vann. Privat avløp. Slamtanken blir tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i uregulert område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Bevaring kulturmiljø og LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende. Kommuneplan vedtatt 08.09.2015.

Kopi kan fås ved henvendelse til meglerkontor.

FERDIGATTEST

Boligen har ferdigattest datert 31.10.1975. Kopi av denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger også en ferdigattest for rehabilitering av skorstein datert 06.12.2019.

Innredning av kjeller til boligformål er ikke søkt om godkjent av bygningsmyndigheten.

PRISANTYDNING

5 300 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

5 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
132 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 300 000,-))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)

145 842,- (Omkostninger totalt)

5 445 842,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Gunnar Hilmar Sverrisson
Takstdato : 10.05.2023
Formuesverdi : 1 273 816,-
Sekundær formuesverdi : 4 585 739,-
Formuesverdi pr. : 31.12.2021

FORSIKRING

Tryg

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 12 085 pr. år

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: 1 273 816,-
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: 4 585 739,-

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

KONSESJON/ODEL

Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

OPPGJØR

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

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):

Provisjon (forutsatt salgssum: 5 300 000,-) (Kr.53 000)
Servitutter (Kr.1 800)
Tilrettelegging (Kr.16 950)
Inneståelse-fakturavederlag (Kr.3 100)
Kommunale opplysninger (Kr.3 700)
Markedspakke (Kr.14 400)
Markedspakke utlegg (Kr.5 950)
Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Visninger (Kr.3 000)
Totalt kr. (Kr.106 320)

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

ANDRE OPPLYSNINGER

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

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

BUDGIVNING

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

FINANSIERING

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

FINN.NO: VISNINGSTEKST

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

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper

rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakyndig 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

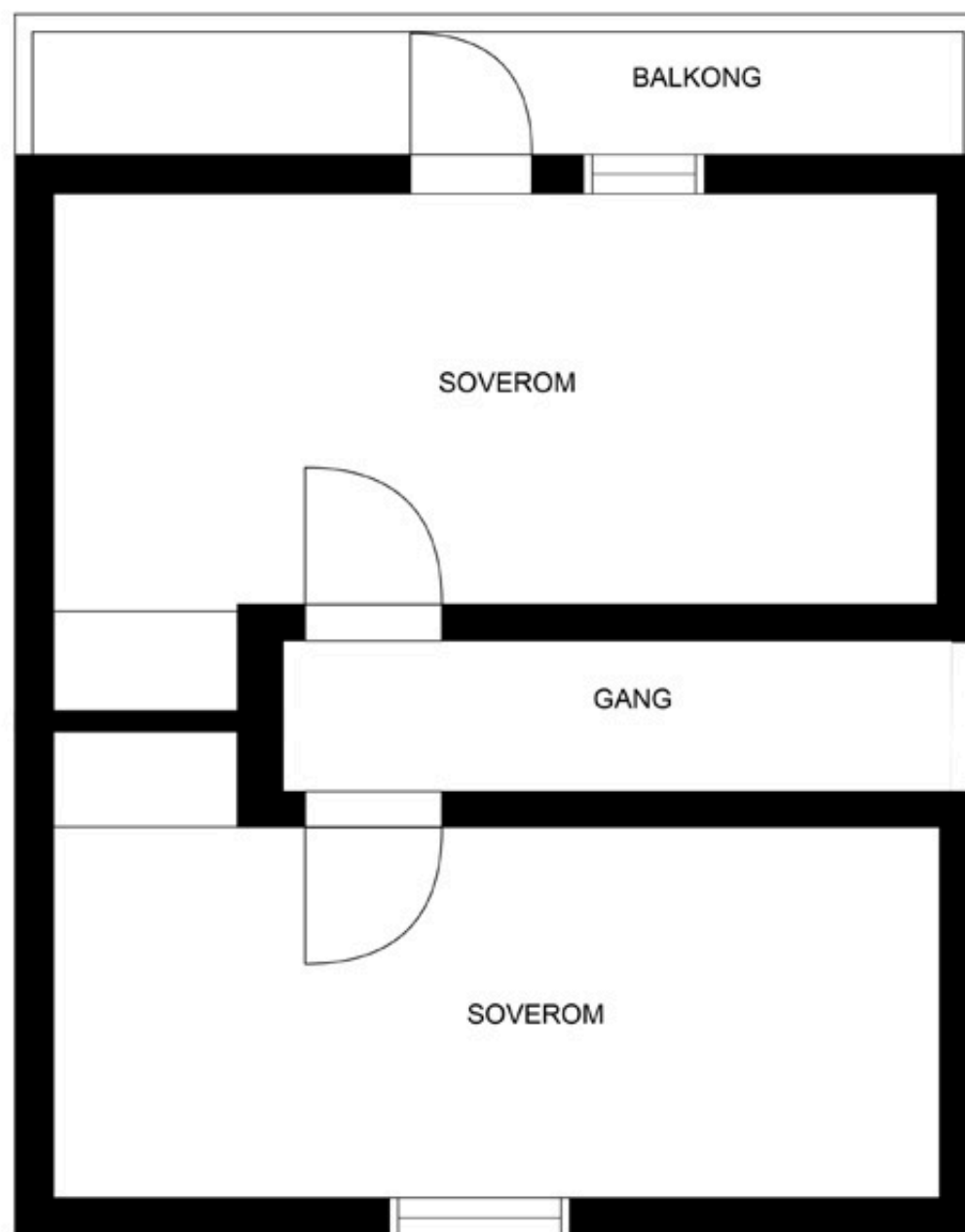
3106 Nøtterøy

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.





PLANTEGNING



Sebra
EENDOMSFOTO

Måle på plantegningene er basert på 3D teknologi. De er vurdert til nøyaktige, men ikke 100%. Feil kan forekomme



Sebra
EENDOMSFOTO

Måle på plantegningene er basert på 3D teknologi. De er vurdert til nøyaktige, men ikke 100%. Feil kan forekomme

DOKUMENTER

Tilstandsrapport

📍 Heianveien 73, 3175 RAMNES

📖 TØNSBERG kommune

gnr. 559, bnr. 25



Norsk takst

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

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

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

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

Gulag Takst & Eiendom AS

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



Befaringsdato: 10.05.2023

Rapportdato: 20.05.2023

Oppdragsnr.: 15745-1505

Referansenummer: RO8997

Autorisert foretak: Gulag Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Gunnar Sverrisson

Vår ref: Gunnar Sverrisson



Gyldig rapport
20.05.2023

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.



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson

Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@taksthus.no

928 98 294



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og 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 i 1 og ½ etasje med to hybler i kjeller, boligen er oppført i 1975 og tilbygd i 1985. Det gjøres spesielt oppmerksom på at hybler er ikke søkt om godkjent av bygningsmyndighetene. Takteking er fra 2009, utover det er det mesta av innvendig som utvendige overflater er av eldre date. Hybler ble innredet i 1998 og 2002 og det meste av innvendige overflater der er fra den tide. Generelt slitte dører som må påregnes byttet samt enkelte vinduer. Videre må badrom i hovedetasje påregnes oppusset på kort sikt. Som det fremgår av rapporten forøvrig er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand/dagens krav, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene samt strengere forskriftskrav.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein fra 2009 iflg. tidligere rapport, usikkert med alder på lekter og papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Yttervegger med bindingsverks konstruksjon og stående bordkledning fra byggeår, en liten del ved inngang forblendet med teglstein. W-takstoler i tre med undertak av rupanel, lufting i takutstikk. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, vinduer byttet i perioden fra 1998 til 2006. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Utgang fra stue i hovedetasje til nordøst vendt balkong av tre, rekkverk av tre. Areal av balkong er 41 m². Leilighet i underetasje har nordøst vendt terrasse fundamentert med pilarer på løsmasser, areal av terrassen er 26 m2. Utgang fra soverom i 2. etasje til vestvendt luftebalkong med stikkbjelker. Rekkverk av tre. Areal av balkongen er 4 m². Utvendig trapp av tre, både ned ved garasje og til terrasse.

Frittliggende garasje med 3 garasjeplasser og kjeller under hele bygget. Bygningen er fundamentert med støpt ringmur og gulv antatt på løsmasser. Yttervegger av betong i begge etasjer, støpt etasjeskiller. Vegger i rom under bakkenivå foret ut og kledd med panel. Saltak tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stålplater. Bygningen har to leddheisporter i stål utførelse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Fliser i vindfang hovedetasje, hovedsaklig laminat og parkett på øvrige gulv. Vegger kledd med plater med malte overflater. Malte plater og panel i himlinger. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp. Sotluke i stue hovedetasje og leilighet syd. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte og ubehandlede furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom i hovedetasje er bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997, dvs. før krav til membran på vegg og fallforhold. Vinyl belegg på gulv og malte panelplater på vegger. Baderom inneholder dusjkabinett, klosett og to servanter i innredning.

Baderom i leilighet nord fra 2002 iflg tidligere rapport og teknisk forskrift fra 1997 - 2010 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Våtromsbelegg på gulv og fliser vegger, baderom inneholder dusjkabinett, klosett og servant.

Baderom fra 1998 og teknisk forskrift fra 1997 - 2010 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjkabinett, klosett og servant i innredning. Opplegg for vaskemaskin.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning leilighet nord med fronter i finert og massiv eik utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Laminerte benkeplater.

Kjøkkeninnredning hoveddel med malte profilerte fronter. Laminerte benkeplater med rustfrie kummer.

Kjøkkeninnredning leilighet syd med fronter i finert og massiv eik utførelse. Rustfrie kummer. Laminerte benkeplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber med stoppekran i kjøkkenbenk leilighet syd. Stoppekran i bod leilighet nord for den delen og hoveddel. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er varmepumper i alle boenhetene med luft til luft i stue. Varmepumpene er fra 2005 til 2007. Varmtvannstanken er på ca 100 liter fra 1998 i kjøkkenbenk leilighet syd samt en 200 liters varmtvannstank fra 2016 i bod leilighet nord som betjener den leiligheten og hoveddel. Sikringsskap i gang hovedetasje. 50 Amp. hovedsikringer, 12 kurser for lys og oppvarming hoveddel, 6 kurser for leilighet syd. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om elektrisk anlegg og ikke svart på spørsmål om el-anlegg. Brann/røykvarslere i hver etasje og brannslukningsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Boligen er uti fra byggeår antatt drenert med plastrør og vegger tettet med knotteplast rundt grunnmur. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Forstøtningsmurer er av betong mellom bolig og garasje, med støtte av tre under ett mindre tak. Eiendommen er beliggende i skrånende terreng med betydelig høyere terreng mot vest, asfaltert innkjørsel. Det foreligger ikke noen opplysninger om tilstand eller alder på vann og avløpsnett. Eiendommen er tilkoblet offentlig vannnett, avløp til offentlig nett via septiktank. Ledningsnett fra byggeår. Alle opplysninger om alder på skjult ledningsnett er iflg. eier. Septiktanken er av betong.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Leilighet nord	54	45	9
Leilighet syd	60	60	0
1. Etasje	117	117	0
2. Etasje	30	30	0
Sum	261	252	9
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	71	0	71
1. etasje	78	0	78
Sum	149	0	149

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

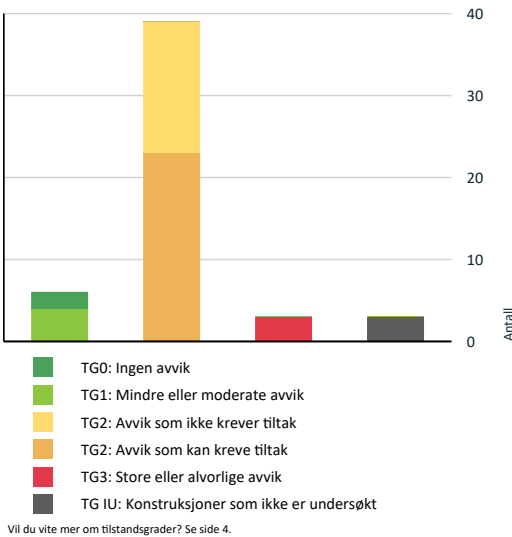
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Underetasje er bygget om fra sekundærareal (S-rom) til boligareal (P-rom) med to selvstendige boenheter. Innredning av kjeller til boligformål er ikke søkt om godkjent av bygningsmyndighetene.

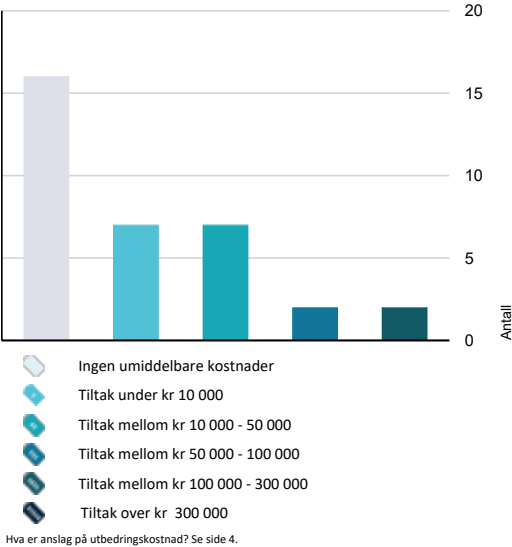


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det presiseres at boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering samt annet utstyr. Dette kan begrense kontrollmuligheten i enkelte rom. Videre informeres det om at ved kontroll av skjevheter i gulver blir dette gjort ved plassering av krysslaser på tilfeldige valgte steder. Det kan dermed ikke utelukkes at måleresultater avviker. Kostnadsestimat er basert på skjønn og det utelukkes ikke at denne posten kan bli høyere og mulig lavere. Når det gjelder bad hvor det er krav om uavhengig kontroll er dette ofte en dokumentasjon som ikke blir fremvist. Basert på et det er gitt ferdigattest vil det tolkes slik av taksmann at dette er ivaretatt. Dette da dokumentasjon på uavhengig kontroll skal fremlegges for å få ferdigattest. Ved utført egeninnsats kan det ikke forventes at arbeider er fagmessig utført og forventet levetid på bygningsdeler og våtrom kan være vesentlig mindre en normalt. Det bemerkes at mindre skader ikke blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler rekkverk på begge trappene.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

[Gå til side](#)



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

[Gå til side](#)



Våtrom > Generell > Bad

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

Pga. strengere forskriftskrav må en forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG: 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder/tettesjikt på rommet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

[Gå til side](#)

1 TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

Det er avvik:

Generelt mosegrodd taktekkning samt litt slitte vindskier.



Kostnadsestimat: Under 10 000

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Enkelte av nedløpsrørene er deformerte/sprukne i skjøt/sveis samt utett.



Kostnadsestimat: Under 10 000

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

Deler av den utvendige veggkledningen er oppsprukket og værslitt nederst og oppsprukket nederst. Eier ha opplyst om mus i boligen, det ble gjort tiltak av ett skadedyrfirma med montering av musebørster under kledning.

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

Vinduer gis tilstandsgrad 2 pga. alders slitasje.

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer fra byggeår

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Under min befaring ble det registrert at enkelte av isolerglassene fra byggeår er punktert. Isolerglass fra 1975 er å regne som utgått på dato og kan være flere punktert.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

Det er avvik:

Slitt heve/skyvedør med defekt låsekasse. Treg balkongdør 2. etasje.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Generelt slitt terrassedekke og dekke balkong, i tillegg er treverk i rekkverk forholdsvis bløte i veden. Tydelige skjevheter i terrasse mot nord.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Garasje

Det er avvik:

Det er registret råde i takutstikk mot sydøst der både sperrer og undertak er råteskadet. Minst 4 sperrer har større råde skader nederst. Antydning ti råde skader mot vest også. Gulv i garasje har fall fra port (ca 40 mm) som gjør at ved snøsmelting fra bil vil det bli liggende noe vann innerst i bygningen. Det er registret fuktmerker i utvendig vegg som kan også være følge av vann liggende inn mot yttervegg. Slitt kjellerdør.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

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



Kostnadsestimat: Under 10 000

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.



Kostnadsestimat: Under 10 000

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk har en høyde på ca 86 cm og 12-13 cm åpning i rekkverk og ca 16 cm i opptrinn, krav til rekkverks høyde er 90 cm og max 10 cm åpning i rekkverk og opptrinn.



Kostnadsestimat: Under 10 000

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

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



Kostnadsestimat: Under 10 000

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold

Det er avvik:

Innvendig har boligen for det meste overflater fra ombygningår med unntak av generelt vedlikehold dvs. tapetsering/maling av vegger og tak etter behov.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Det er avvik:

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Vinylbelegg har en forventet levetid på 15 - 25 år. Gulvet gis derfor TG: 2 under henvisning til at 50 % eller mer av forventet levetid på belegg betraktes som oppbrukt.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad
Det er avvik:
Generell alders slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Sikringsskap i gang hovedetasje. 50 Amp. hovedsikringer, 12 kurser for lys og oppvarming hoveddel, 6 kurser for leilighet syd. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om elektrisk anlegg og ikke svart på spørsmål om el-anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Forstøtningsmur
Det er avvik:
Treverk er litt blødt i veden nederst og vil alltid trekke fuktighet når det er så nær bakken.

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.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er avvik:
Det ble registrert fuktmerker i undertak enkelte steder som ikke er unormalt alder på konstruksjon tatt i betraktning. Det ble ikke registrert noen unormale fuktverdier i området.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Mindre skjevheter/retningsavvik på +/-10 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betraktning. Det er i tillegg målt høydeforskjell på ca 17 mm gjennom hele rommet i stue hoveddel. Stedvis knirk i gulv.

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er avvik:
Ved hjelp av fuktindikator ble det registrert varierende fuktverdier i innvendige kjellerytterveggene og kjellergulv (åpen konstruksjon) i boder leilighet mot nord. Begrenset med inspeksjonsmulighet i leiligheter pga. lagrede gjenstander inn mot vegg, spesielt i leilighet mot nord.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
Det er avvik:
Vegger gis derfor TG: 2 under henvisning til at 50 % eller mer av forventet levetid på fliser/membran betraktes som oppbrukt.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Det er avvik:
Vinylbelegg har en forventet levetid på 15 - 25 år. Gulvet gis derfor TG: 2 under henvisning til at 50 % eller mer av forventet levetid på belegg betraktes som oppbrukt.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
Det er avvik:
Vegger gis derfor TG: 2 under henvisning til at 50 % eller mer av forventet levetid på fliser/membran betraktes som oppbrukt.



Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad
Det er avvik:
Generell alders slitasje.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
Det er avvik:
Generell alders slitasje

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken
Det er avvik:
Generell alders slitasje på avtrekksvifte.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
Det er avvik:
Generell alders slitasje

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken
Det er avvik:
Generell alders slitasje på avtrekksvifte.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken
Det er avvik:
Generell alders slitasje på avtrekksvifte.

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tomteforhold > Drenering
Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Septiktank
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår	Kommentar
1975	Byggeår iflg. Eiendomsverdi.no

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Tilbygd mot syd
1998	Modernisering	Innredet leilighet mot syd
2002	Ombygging	Innredet leilighet mot nord

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein fra 2009 iflg. tidligere rapport, usikkert med alder på lekter og papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Mosegrodd taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt mosegrodd taktekking samt litt slitte vindskier.

Tiltak

- Tiltak:

Taktekking bør vaskes i første omgang og enkelet vindskier byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater.



Sprukket nedløp

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Enkelte av nedløpsrørene er deformerte/sprukne i skjøt/sveis samt utett.

Tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av sprukken nedløpsrør må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

Yttervegger med bindingsverks konstruksjon og stående bordkledning fra byggeår, en liten del ved inngang forblendet med teglstein.



Oppsprukket kledning nederst



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av den utvendige veggkledningen er oppsprukket og værslitt nederst og oppsprukket nederst. Eier ha opplyst om mus i boligen, det ble gjort tiltak av ett skadedyrfirma med montering av musebørster under kledning.

Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for noen umiddelbare tiltak men på sikt må noe av kledning påregnes byttet.

Takkonstruksjon/Loft

W-takstoler i tre med undertak av rupanel, lufting i takutstikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert fuktmerker i undertak enkelte steder som ikke er unormalt alder på konstruksjon tatt i betraktning. Det ble ikke registrert noen unormale fuktverdier i området.

Tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendige da fuktmerkene antas å stamme fra før taket ble lagt om.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, vinduer byttet i perioden fra 1998 til 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer gis tilstandsgrad 2 pga. alders slitasje.

Tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men tid for utskifting av enkelte glass eventuelt vinduer nærmer seg.

Vinduer fra byggeår

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Under min befaring ble det registrert at enkelte av isolerglassene fra byggeår er punktert. Isolerglass fra 1975 er å regne som utgått på dato og kan være flere punktert.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Dører

1 TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.



Terrassedør hovedetasje



Inngangsdør leilighet syd

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt heve/skyvedør med defekt låsekasse. Treg balkongdør 2. etasje.

Tiltak

- Tiltak:

Utskifting av heve/skyvedør samt balkongdør 2. etasje og kjellerdører må påregnes på kort sikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

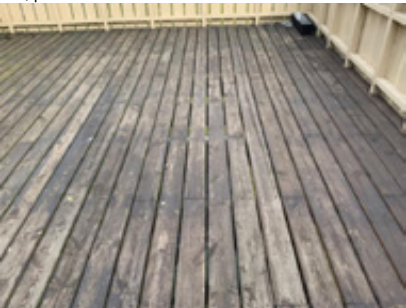
Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 TG 2

Utgang fra stue i hovedetasje til nordøst vendt balkong av tre, rekkverk av tre. Areal av balkong er 41 m². Leilighet i underetasje har nordøst vendt terrasse fundamentert med pilarer på løsmasser, areal av terrassen er 26 m². Utgang fra soverom i 2. etasje til vestvendt luftbalkong med stikkbjelker. Rekkverk av tre. Areal av balkongen er 4 m².



Slitt håndløper



Slitt terrassedekke

Vurdering av avvik:

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

Generelt slitt terrassedekke og dekke balkong, i tillegg er treverk i rekkverk forholdsvis bløte i veden. Tydelige skjevheter i terrasse mot nord.

Tiltak

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

Generell oppgradering av terrasser og balkonger må påregnes på kort sikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

1 TG 3

Utvendig trapp av tre, både ned ved garasje og til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på begge trappene.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Garasje

1 TG 2

Frittliggende garasje med 3 garasjeplasser og kjeller under hele bygget. Bygningen er fundamentert med støpt ringmur og gulv antatt på løsmasser. Yttervegger av betong i begge etasjer, støpt etasjeskiller. Vegger i rom under bakkenivå foret ut og kledd med panel. Saltak tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stålplater. Bygningen har to leddheisporter i stål utførelse.



Påbegynne råte i takstoler vest



Råte i sperrer og undertak mot øst



Feil fall på garasjegulv



Slitt kjellerdør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registret råte i takstikk mot sydøst der både sperrer og undertak er råteskadet. Minst 4 sperrer har større råte skader nederst. Antydning ti råte skader mot vest også. Gulv i garasje har fall fra port (ca 40 mm) som gjør at ved snøsmelting fra bil vil det bli liggende noe vann innerst i bygningen. Det er registret fuktmerker i utvendig vegg som kan også være følge av vann liggende inn mot yttervegg. Slitt kjellerdør.

Tiltak

- Tiltak:

Omgående utbedringer av råteskader må påregnes og det vil da være normal med bytte av taktekkning samt underlag samtidig. Videre bør utbedring av fallforhold på garasjegulv vurderes. Det gjøres oppmerksom på at garasje er kun beskrevet i korte trekk. Gjelder det både generell beskrivelse og tilstand som ikke nærmere vurdert utover det som er tidligere nevnt og det kan ikke utelukkes at bygningen trenger videre oppussing. Kostnadsestimat gjelder utbedring av råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TD 1

Fliser i vindfang hovedetasje, hovedsaklig laminat og parkett på øvrige gulv. Vegger kledd med plater med malte overflater. Malte plater og panel i himlinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TD 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Mindre skjevheter/retningsavvik på +/-10 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betraktning. Det er i tillegg målt høydeforskjell på ca 17 mm gjennom hele rommet i stue hoveddel. Stedvis knirk i gulv.

Tiltak

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

Radon

TD 2

Eiendommen ligger i ett område med høyt radonnivå og det anbefales radonmåling for kartlegging av verdier.



Området viser høye verdier mht til radon

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i ett område med høyt radonnivå og det må radonmåling til for kartlegging av verdier.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TD 2

Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp. Sotluke i stue hovedetasje og leilighet syd. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.



Mangler ildfast plate under sotluke samt kort avstand til brennbart på vegg



Saltutslag på pipe i leilighet syd

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TD 2

Gulvet har beleg, veggen kledd med panel. Hulltaking er foretatt i stue i leilighet syd uten å påvise unormale forhold. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.



Fuktundersøkelse i rom under bakkenivå

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hjelp av fuktindikator ble det registrert varierende fuktverdier i innvendige kjellerytterveggene og kjellergulv (åpen konstruksjon) i boder leilighet mot nord. Begrenset med inspeksjonsmulighet i leiligheter pga. lagrede gjenstander inn mot vegg, spesielt i leilighet mot nord.

Tiltak

- Tiltak:

Gjenkledd kjellervegger er objektivt sett imidlertid å betrakte som en risiko for skjulte skader.

Innvendige trapper

TD 2

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk har en høyde på ca 86 cm og 12-13 cm åpning i rekkverk og ca 16 cm i opptrinn, krav til rekkverks høyde er 90 cm og max 10 cm åpning i rekkverk og opptrinn.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Utbedringer av åpninger gjelder opptrinn.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TD 2

Innvendig har boligen malte og ubehandlede furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre innvendige forhold

TD 2

Innvendig overflater generelt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig har boligen for det meste overflater fra ombygningår med unntak av generelt vedlikehold dvs. tapetsering/maling av vegger og tak etter behov.

Tiltak

- Tiltak:

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

VÅTROM

LEILIGHET NORD > BAD

Generell

Baderom i leilighet nord fra 2002 iflg tidligere rapport og teknisk forskrift fra 1997 - 2010 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Våtromsbelegg på gulv og fliser vegger, baderom inneholder dusjkabinett, klosett og servant.

Overflater vegger og himling

TD 2

Fliser på vegg og panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger gis derfor TG: 2 under henvisning til at 50 % eller mer av forventet levetid på fliser/membran betraktes som oppbrukt.

Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for noen umiddelbar oppgradering av baderom men ut i fra alder på membran og fliser vil tid for oppgradering nærme seg. Det forutsetter at det fortsatt dusjes i kabinett.



Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TD 2

Vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler, det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinylbelegg har en forventet levetid på 15 - 25 år. Gulvet gis derfor TG: 2 under henvisning til at 50 % eller mer av forventet levetid på belegget betraktes som oppbrukt.

Tiltak

- Tiltak:

Sluk, membran og tettesjikt

TD 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinylbelegg har en forventet levetid på 15 - 25 år. Gulvet gis derfor TG: 2 under henvisning til at 50 % eller mer av forventet levetid på belegget betraktes som oppbrukt.

Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for noen umiddelbare tiltak men tid for utskifting av belegget nærmer seg.

Sanitærutstyr og innredning

TD 2

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell alders slitasje.

Tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men tid for utskifting av sanitær utstyr nærmer seg.

Ventilasjon

TD 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TD 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, badrom har våtsone mot yttervegg og bod med skap og lagrede gjenstander inn mot våtrom.

LEILIGHET SYD > BAD

Generell

Baderom fra 1998 og teknisk forskrift fra 1997 - 2010 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, badrom inneholder dusjkabinett, klosett og servant i innredning. Opplegg for vaskemaskin.

Overflater vegger og himling

TD 2

Fliser på vegg og panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger gis derfor TG: 2 under henvisning til at 50 % eller mer av forventet levetid på fliser/membran betraktes som oppbrukt.

Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for noen umiddelbar oppgradering av badrom men ut i fra alder på membran og fliser vil tid for oppgradering nærme seg.

Overflater Gulv

TD 3

Flislagt gulv og elektriske varmekabler, gulv med motgående fall til sluk som er plassert under kabinett, samt lavest ved nordvegg.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tiltak

- Andre tiltak:

Baderom fungerer slik det er i dag, men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TD 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Sanitærutstyr og innredning

TD 2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell alders slitasje.

Tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men tid for oppgradering/utskifting av sanitær utstyr nærmer seg.

Ventilasjon

TD 1

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TD 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, badrom har våtsone mot yttervegg og øvrige vegger av betong.

1. ETASJE > BAD

Generell

TD 3

Baderom i hovedetasje er bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997, dvs. før krav til membran på vegg og fallforhold. Vinyl belegg på gulv og malte panelplater på vegger. Baderom inneholder dusjkabinett, klosett og to servanter i innredning.



Baderom hovedetasje

Vurdering av avvik:

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

Pga. strengere forskriftskrav må en forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG: 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder/tettesjikt på rommet.

Tiltak

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

Kostnadsestimat er vurdert ut i fra at rommet oppgraderes til tilsvarende dagens standard/overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TD 1

Hulltaking er ikke foretatt da rommet har utenpåliggende røropplegg.

KJØKKEN

LEILIGHET NORD > KJØKKEN

Overflater og innredning

TD 2

Kjøkkeninnredning leilighet nord med fronter i finert og massiv eik utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Laminerte benkeplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell alders slitasje

Tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men tid for utskifting av innredning nærmer seg.



Tilstandsrapport

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell alders slitasje på avtrekksvifte.

Tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men utskifting av avtrekksvifte nærmer seg.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning hoveddel med malte profilerte fronter. Laminerte benkeplater med rustfrie kummer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell alders slitasje

Tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men tid for utskifting av innredning nærmer seg.

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell alders slitasje på avtrekksvifte.

Tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men utskifting av avtrekksvifte nærmer seg.

LEILIGHET SYD > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning leilighet syd med fronter i finert og massiv eik utførelse. Rustfrie kummer. Laminerte benkeplater.

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell alders slitasje på avtrekksvifte.

Tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men utskifting av avtrekksvifte nærmer seg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med stoppekran i kjøkkenbenk leilighet syd. Stoppekran i bod leilighet nord for den delen og hoveddel.



Stoppekran i kjøkkenbenk leilighet syd



Stoppekran leilighet nord

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmesentral

Det er varmepumper i alle boenhetene med luft til luft i stue. Varmepumpene er fra 2005 til 2007.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tiltak

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

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 100 liter fra 1998 i kjøkkenbenk leilighet syd samt en 200 liters varmtvannstank fra 2016 i bod leilighet nord som betjener den leiligheten og hoveddel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig med ny varmtvannstank med el-tilkobling og avrenning iht. gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i gang hovedetasje. 50 Amp. hovedsikringer, 12 kurser for lys og oppvarming hoveddel, 6 kurser for leilighet syd. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om elektrisk anlegg og ikke svart på spørsmål om el-anlegg.

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



Tilstandsrapport

Ingen unormal avvik men pga. alder på ledningsnett, kontakter og brytere samt det faktum at det ikke foreligger noen opplysninger om anleggets tilstand eller samsvarerklæring, anbefales det kontroll av el-anlegget. Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer/oppgradering.



Sikringskap hoveddel



Sikringskap leilighet syd

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 0

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

- 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
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 2

Boligen er uti fra byggeår antatt drenert med plastrør og vegger tettet med knotteplast rundt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.



Mindre sprekker murpuss

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

- Andre tiltak:

Skadene er kosmetiske og ingen umiddelbare tiltak nødvendig.



Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer

TG 2

Forstøtningsmurer er av betong mellom bolig og garasje, med støtte av tre under ett mindre tak.



Blødt treverk ned mot terreng

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Treverk er litt blødt i veden nederst og vil alltid trekke fuktighet når det er så nær bakken.

Tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men tid for oppgaderin nærmer seg.

Terrengforhold

TG 0

Eiendommen er beliggende i skrånende terreng med betydelig høyere terreng mot vest, asfaltert innkjørsel.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Det foreligger ikke noen opplysninger om tilstand eller alder på vann og avløpsnett. Eiendommen er tilkoblet offentlig vannnett, avløp til offentlig nett via septiktank. Ledningsnett fra byggeår. Alle opplysninger om alder på skjult ledningsnett er iflg. eier.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1987

Kommentar

Byggeår iflg. Ambita

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2000	Bruksendring	Bruksendring fra garasje til rammeverksted
------	--------------	--

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Leilighet nord	54	45	9	Vindfang , Stue , Kjøkken , Soverom , Bad	Bod , Bod 2
Leilighet syd	60	60	0	Vindfang , Stue , Kjøkken , Soverom , Bad	
1. Etasje	117	117	0	Vindfang , Stue , Kjøkken , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad	
2. Etasje	30	30	0	Soverom , Soverom 2	
Sum	261	252	9		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje er bygget om fra sekundærareal (S-rom) til boligareal (P-rom) med to selvstendige boenheter. Innredning av kjeller til boligformål er ikke søkt om godkjent av bygningsmyndighetene.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er oppført som enebolig men har pr. dags dato 3 boenheter, bygningen er ikke delt opp i 3 selvstendige brannceller som er krav ihht. gjeldende forskrifter.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	71	0	71		
1. etasje	78	0	78		
Sum	149	0	149		



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.5.2023	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	559	25		0	1509 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Heianveien 73

Hjemmelshaver

Dawodi Handeren Abdal-Majid, Dawodi Safin
Abdal

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Rahab. pipe			Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.10.1975		Gjennomgått	0	Nei
Tidligere boligsalgsrapport		Tilstandsrapport utført av Anders Auen ved salg i 2018.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RO8997>

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.	
2230140	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Handeren A-m Dawodi	Safin Abdal Dawodi
Gateadresse	
Heianveien 73	
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	2019
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 20

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

☒ Nei ☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja
- 23

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

☒ Nei ☐ Ja
- 24

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

HEIANVEIEN 73

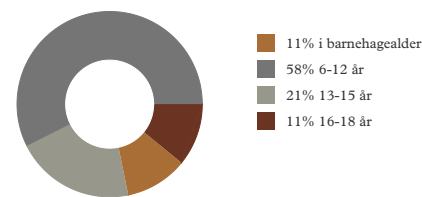
OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Linnestad	9 min 🚶
Linje 120, 121	0.7 km
🚏 Tønsberg stasjon	13 min 🚶
Linje RE11	11.6 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	23 min 🚗
✈ Oslo Gardermoen	1 t 48 min 🚗

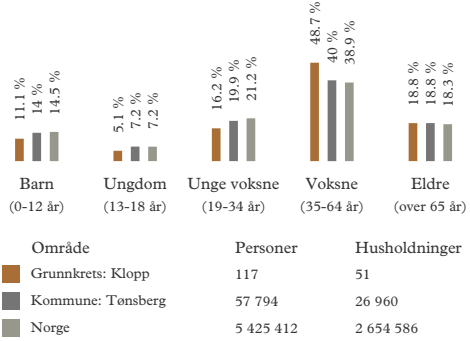
SKOLER

Ramnes skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
180 elever, 12 klasser	4.5 km
Røråstoppen skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
225 elever, 15 klasser	6.8 km
Sem skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
235 elever, 13 klasser	8.1 km
Revetal ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
379 elever, 25 klasser	6.1 km
Re videregående skole	6 min 🚶
600 elever	4.3 km
Wang Toppidrett Tønsberg	13 min 🚶

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Linnestad barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
42 barn	1.4 km
Skjeggestadåsen barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
60 barn	3.6 km
Brår barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
58 barn	5.9 km

DAGLIGVARE

Meny Revetal	6 min 🚶
PostNord	5.6 km
Rema 1000 Revetal	6 min 🚶

SPORT

🏐 Linnestad Nærmiljøanlegg Balløkke Ballspill	17 min 🚶
	1.4 km
⚽ Jahresletta Fotball grass Fotball	4 min 🚶
	3.2 km
🏊 Revetal Treningssenter	6 min 🚶
🏊 Energy Fitness	11 min 🚶



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

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



Tegnforklaring



Nøyaktig eiendomsgrense



Anslått grensepunkt



Hekk



Gatelys



Bygningsavgrensning tiltak



Takoverbyggkant



Veranda



Vegkantavkjørsel

Fylkesvegboks

Skogsbilveg gatenavn .



Elve- og bekkekant



Atkomstveg - På bakken - Nåværende



Bevaring naturmiljø



LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende



Elve- og bekkekant



Anslått eiendomsgrense

Matrikelnummer.



AnnetGjerde



Luftledning trase



Mønelinje



Taksprang



Annet vegareal avgrensning



Traktorveg

Fylkesveg gatenavn .



Bolig



Plangrense



Grense for angitt hensynsoner



Bevaring kulturmiljø



KpOmråde gjeldende



Nøyaktig grensepunkt



MurLoddrett



Stolpe



Bygningslinje



Takkant



Trapp inntill bygg



Vegdekkekant

Husnummer

Privatveg gatenavn .



Garasje og uthus



Hovedveg - På bakken - Nåværende



Grense for faresoner



Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)



Høydekurve

NOTATER

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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



Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. 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:
Heianveien 73, 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.



John Marius Eia Thollefsen

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 99 55 73 98

Epost johnmarius@z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

Org.nr: 988 024 082

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

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

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy