



EIENDOM
2005



Knarbergveien 14 A - Duken

Knarbergveien 14 A, 3133 Duken

Prisantydning: kr 5 290 000,- + omk.

Primærrom: 186 kvm

BRA/BTA: 197 kvm

Eiendomstype: Enebolig

VELKOMMEN TIL KNARBERGVEIEN 14 A





KORT OM EIENDOMMEN

Praktisk enebolig med praktisk hybeldel i kjeller med egen inngang, i solsjønære og solrike omgivelser med gåavstand til sjøen. Gulvet kryploft for ekstra lagring.

Oppdragsnummer	2230169 Gnr.: 30, Bnr.: 186 i Færder kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Knarbergveien 14 A, 3133 Duken
Prisantydning	5 290 000,-
Omkostninger	145 587,-
Totalpris inkl. omk.	5 435 587,-
P-rom/BRA	186 kvm/197 kvm
Antall soverom	4
Tomteareal	832
Eierform tomt	Eiet tomt
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1981
Eierform	Selveier
Energimerking	Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G





NÆROMRÅDET

Eiendommen ligger solrikt og fredfullt til i et attraktivt og etablert og rolig boligområde i sjønære omgivelser. Fra eiendommen er det kort avstand til fine tur og friluftsområder både sommer som vinter, med blant annet gåavstand til flotte badeplasser på Vardun og Ulvøtangen, samt til Knarberg båthavn, som alle tre egner seg ypperlig for både morgen- og kveldsbad, samt tilgangen til vår fantastiske skjærgård.

Det er kort avstand til skole og barnehager, dagligvareforretninger, NIF idrettsanlegg med fotball- og flerbruksbaner, Hårkollhallen for inneidretter og lysløype i Nesskogen med flere idylliske turområder.

Nærområdet i sin helhet byr på et yrende liv for familier som er glad i natur og vakker skjærgård. Om sommeren kan man for eksempel få oppleve livekonsert på Barneskjær, som er et kjært og populært arrangement.

Oserød barneskole, som var ny i 2004, Barnas Have barnehage, Hårkollen barnehage og Oserød barnehage ligger alle i gåavstand fra eiendommen. I tillegg er det skolebuss til Borgheim ungdomsskole og Nøtterøy Videregående skole.

I nærmiljøet har man også Bergan Vel bestående av beboere fra østre Nøtterøy. På sommerhalvåret drifter og leier de ut nydelige "Barneskjær" hvor de bl.a. arrangerer konserter med kjente norske artister og leier ut kanoer.

















HYBELDEL I KJELLER FRA 2023

Kjøkken, ny hybeldel fra 2023.





Stue i hybeldel





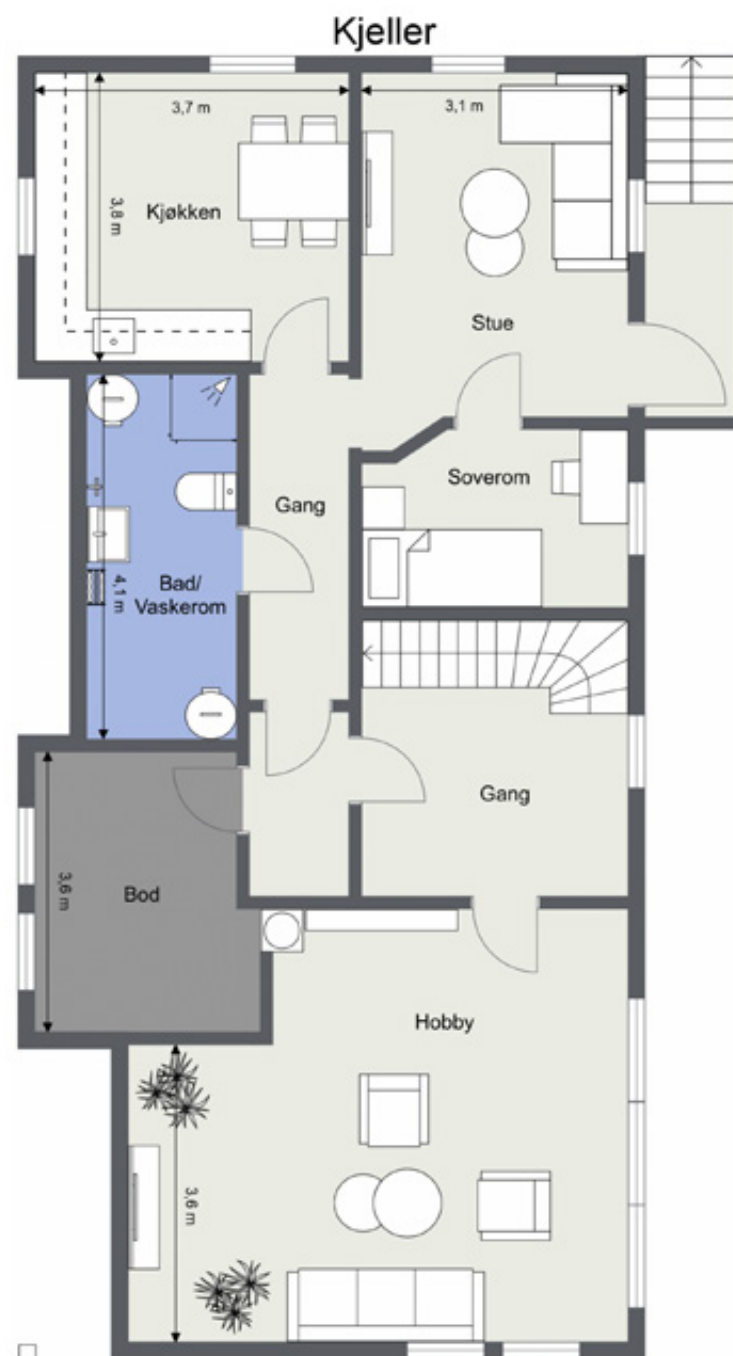












KNARBERGVEIEN 14A

Nabolaget Duken/Skallestad - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Dreggveien Linje 113B, N113	1 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	13 min 8 km
Sandefjord lufthavn Torp	33 min

SKOLER

Oserød skole (1-7 kl.) 373 elever, 18 klasser	21 min 1.7 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 481 elever, 40 klasser	6 min 3.6 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 22 klasser	11 min 6.9 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	6 min 3.7 km
Færder videregående skole 750 elever	10 min 6.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Henning Linnebjerg	13 min
Ulvøgrenda Borettslag	14 min

» «Det er et stille og rolig nabolag»

Sitat fra en lokalkjent

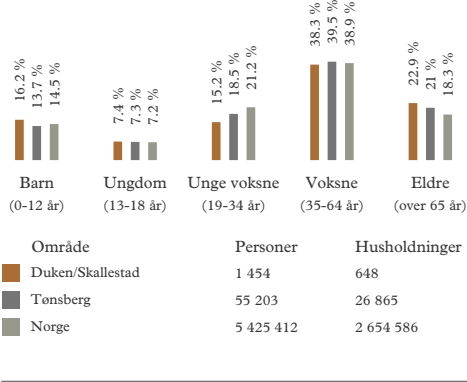
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet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

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 90/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 88/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Barnas Have (1-5 år) 76 barn	4 min 0.4 km
Hårkollen barnehage (1-5 år) 96 barn	16 min 1.4 km
Oserød barnehage (1-5 år) 65 barn	4 min 2.3 km

DAGLIGVARE

Meny Nøtterøy Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km
Kiwi Hjem seng PostNord	20 min 1.6 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET
Lite støynivå 93/100

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 92/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 90/100

SPORT

Nesskogen idrettspark Ballspill, fotball, friidrett, sandhåndb...	11 min 0.9 km
Hårkollhallen Aktivitetshall	16 min 1.4 km
WellnessClub Tønsberg	12 min
Spenst Tønsberg	12 min

BOLIGMASSE

» «Nær sjøen, skog og mark, badeplasser og bådhavn. Kan det bli bedre?»

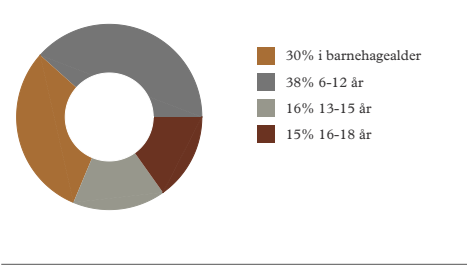
Sitat fra en lokalkjent

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

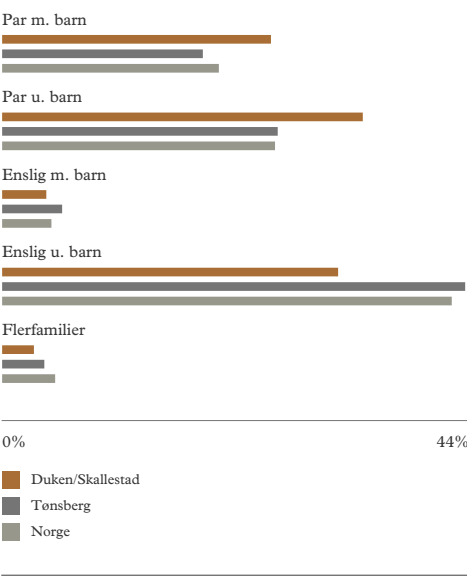
VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	8 min
Apotek 1 Teie torg	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

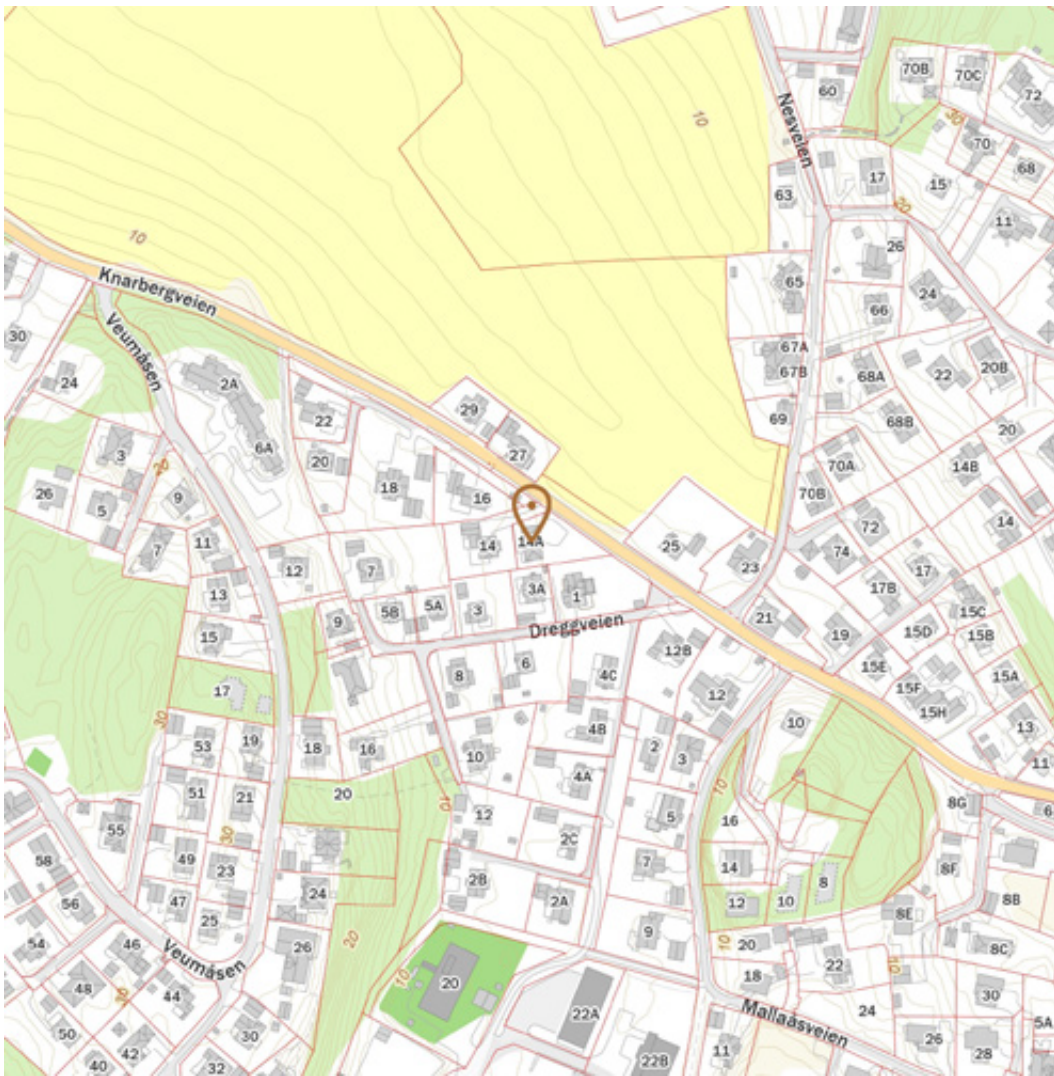


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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

OPPDRAKSNUMMER

2230169

TYPE BOLIG

Praktisk enebolig med hybeldel fra 2023, i solsjønære og solrike omgivelser med gåavstand til sjøen.

EIER

Cato Christensen

KORT OM EIENDOMMEN

En kort spasertur fra Knarberg båthavn ligger denne romslige familieboligen. Planløsningen er praktisk, med en romslig stue, tre soverom og utgang til stor, solrik terrasse. Kjelleretasjen er delt av med stor kjellerstue tilknyttet hoveddel. Hybeldel fra 2023 inneholder stue, kjøkken, soverom og bad. Gulvet kryploft for ekstra lagring.

Den nydelige beliggenheten like ved sjøen og badeplasser gjør stedet meget attraktivt! Det er kort vei til skole og barnehager, dagligvareforretninger, idrettsanlegg og lysløype/idylliske turområder.

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

NØTTERØY/KNARBERG

ADRESSE

Knarbergveien 14 A
3133 Duken

ADKOMST

Fra Tønsberg følger man veien over kanalbroa mot Nøtterøy, og tar til venstre i Teie veidele. Følg så veien rett over Teie Torv, og følg Smidsrødveien ut i Berganveien. Ta til venstre ved skilt mot Veumåsen like før Meny på Skallestad. Følg veien 200-300 meter til Knarbergveien følger på høyre hånd. Det vil bli skiltet med Z-eiendoms visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger solrikt og fredfullt til i et attraktivt og etablert og rolig boligområde i sjønære omgivelser. Fra eiendommen er det kort avstand til fine tur og friluftsområder både sommer som vinter, med blant annet gåavstand til flotte badeplasser på Vardun og Ulvøtangen, samt til Knarberg

båthavn, som alle tre egner seg ypperlig for både morgen- og kveldsbad, samt tilgangen til vår fantastiske skjærgård.

Det er kort avstand til skole og barnehager, dagligvareforretninger, NIF idrettsanlegg med fotball- og flerbruksbaner, Hårkollhallen for inneidretter og lysløype i Nesskogen med flere idylliske turområder.

Nærområdet i sin helhet byr på et yrende liv for familier som er glad i natur og vakker skjærgård. Om sommeren kan man for eksempel få oppleve livekonsert på Barneskjær, som er et kjært og populært arrangement.

Oserød barneskole, som var ny i 2004, Barnas Have barnehage, Hårkollen barnehage og Oserød barnehage ligger alle i gåavstand fra eiendommen. I tillegg er det skolebuss til Borgheim ungdomsskole og Nøtterøy Videregående skole.

Det er også kort vei til Nøtterøy golfbane som består av en 18-hullsbane, en 6-hulls treningsbane og et flott treningsanlegg. Om vinteren er det flotte opplyste skiløypere der.

I nærmiljøet har man også Bergan Vel bestående av beboere fra østre Nøtterøy. På sommerhalvåret drifter og leier de ut nydelige "Barneskjær" hvor de bl.a. arrangerer konserter med kjente norske artister og leier ut kanoer. Det arrangerer også olabilløp om sommeren for de minste og Triatlon for de eldste. På vinterhalvåret er de med å holde is-banen på Nøtterøy idrettspark i stand og arrangerer bl.a. juletreffest og Nissetog fra Eidsvingen til Sjømannshjemmet! Bergan Vel er med andre ord med på å skape et flott og hyggelig nærmiljø på Nøtterøy.

Gåavstand til dagligvare med post i butikk. Det er ca. 7 km inn til Tønsberg sentrum og man har god bussforbindelse inn til Teie og Tønsberg flere ganger i timen.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig, oppført i 1981.

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Eiendommen omfatter en enebolig fra 1981 som går over en etasje + kjeller. I senere tid er det innredet en hybe for utleie i kjelleren. Ferdigstilt i juni 2023, eier skal anmode om ferdigattest i august, søkand er sendt inn 31.07.23.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i kjeller. Det er avløpsrør av plast. Boligen har en varmtvannbereder på ca 200 liter. Det er også en bereder på ca 120 liter som er tilknyttet hybel. Boligen har en luft-/luft varmepumpe i stuen. Boligen har et åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i entrè, og det er et underskap i kjeller. Boligens ildsted er kombinert for parafin og vedfyring. Det er en nedgravd tank på tomten, og innvendig dagtank i trapperom. Parafinanlegget er ikke tilstandsvurdert, men det opplyses at fyring med fossilt brennstoff ikke er tillatt. Kun bioparafin.

BAD - 1. ETG

Badet har innredning med servant og dusjkabinett. Det er baderomsplater på vegger og himlingsplater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Gulvet har ikke fall, men det er oppkant under dørterskel på 25 mm. Det er plastsluk. Det ser ut som vinylbelegg fra byggeår er beholdt under fliser som tettesjikt. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

BAD/VASKEROM - KJELLER

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Vegger har dels fliser og dels synlig mur. Taket har panel. Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 10mm fall fra dør til sluk. Badet har to plastsluk. Dusjkabinett var ikke mulig å flytte, derfor er kun sluk midt på gulvet innsisert. Det er smøremembran under fliser. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se tilstandsrapportens enkeltpunkter. Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende.

INNHold

1.etasje (BRA: 102 kvm): entré, gang, 3 soverom, bad (1. etg), trapperom, stue, k kken og toalettrom.

Kjeller (BRA: 95 kvm): Trapperom, Kjellerstue, gang, bad/ vaskerom (hybel), K kken (hybel), stue (hybel) og soverom (hybel)

ANTALL ROM

Oppholdsrom: 2, Soverom: 4, Bad: 2

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 186 kvm, Bruksareal: 197 kvm

1.etasje: 99/ 102/ 3 kvm P-rom/BRA/ S-rom

Kjeller: 87/ 95/ 8 kvm P-rom/ BRA/ S-rom

STANDARD

UTVENDIG

Boligen er oppført i trekonstruksjoner over grunnmur av lettklinkeblokker. Fasader er kledd med stående trepanel og taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Boligen har vinduer i tre med -lags glass og noen med 2-lags glass fra byggeår.

INNVENDIG

Gulv: Laminat og parkett. Vegger: Malte flater og panelplater. Tak: Panel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har en pusset elementpipe. Det er en kombinert parafin/vedovn i stuen. Kjeller med delvis synlige murvegger og dels utforede vegger. Hulltaking er foretatt og det er påvist noe høyt fuktnivå i konstruksjonen. Boligen har lakkert tretrapp. Formpressede fyllingsdører med profilert overflate.

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   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;

- (fyll inn) stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.

- 12 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.

- 10 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor.

- 0 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: Gjelder pipe, terrasse, hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i veggen i kjelleretasjen, våtrom, innvendige trapper, grunnmur og drenering. Se rapport for mer detaljer.

OPPVARMING

Boligen har en luft-/luft varmpumpe i stuen.

Vi gjør deg oppmerksom på at boligens ildsted er kombinert for parafin og vedfyring. Det er en nedgravd tank på tomten, og innvendig dagtank i trapperom. Parafinanlegget er ikke tilstandsvurdert, men det opplyses at fyring med fossilt brennstoff ikke er tillatt. Bio-parafin erstatter fossil parafin i de fleste typer kaminer og brennere som i dag bruker fossil parafin. Dette gjør at du kan benytte nåværende fyringsanlegg for boligvarme i tiden fremover.

Boligen har et åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i entr  og det er et underskap i kjeller. Boligens ildsted er kombinert for parafin og vedfyring. Det er en nedgravd tank (glassfiber) på tomten, og innvendig dagtank i trapperom.

PARKERING

Stor gårdsplass, mulighet for garasje.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 832 kvm, Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE

Stor og solrik hage med gåavstand til stranden. Knarberg B thavn kun 400 meter unna.

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i et regulert område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - Nåværende (110 - Boligområde) Kommuneplan vedtatt 31.1.2018.

Og omfattes av gjeldende reguleringsplan med PLANID: 3811 229. PLANNAVN: Malla sen med omgivelser (vedtatt 28.6.2000) Reguleringsformål: Gate med fortau.

Kopi kan fås ved henvendelse til meglerkontor.

FERDIGATTEST

Boligen har midlertidig brukstillatelse datert 29.09.1981.

Hybodel er ikke godkjent som en egen boenhet. Kun godkjent ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel foreligger.

Kopi av denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret.

PRISANTYDNING

5 575 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

5 575 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

132 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 290 000,-))

152 712,- (Omkostninger totalt)

5 435 592,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Vedvik taksering

Takstdato : 04.07.2023

Formuesverdi : 987 907,-

Sekundær formuesverdi : 3 556 464,-

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

FORSIKRING

LO favør husforsikring

Polisenummer: 25795985

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 19 296 pr. år

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som

primærbolig: kr 987 907.

Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig:

kr 3 556 464.

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

KONSESJON/ODEL

Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

OPPGJØR

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

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):

Inneståelse-fakturavederlag (Kr.3 100)

Kommunale opplysninger (Kr.3 700)

Markedspakke (Kr.12 400)

Vederlag er satt til 1,1% av salgssum (Kr. 43.500)

Markedspakke utlegg (Kr.6 100)

Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Oppstartsgebyr (Kr 16.950)

Servitutter (Kr.800)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog begrenset oppad til kr. 10 millioner.

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

ANDRE OPPLYSNINGER

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

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

BUDGIVNING

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

FINANSIERING

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

FINN.NO: VISNINGSTEKST

Vi må vite på forhånd om du kommer ved annonsert

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

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom

opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

LOV OM HVITVASKING

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

OPPDRAKSANSVARLIG

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

DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Knarbergveien 14 A, 3133 DUKEN

FÆRDER kommune

gnr. 30, bnr. 186



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.

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>

Areal (BRA): Enebolig 197 m²



Befaringsdato: 04.07.2023

Rapportdato: 11.07.2023

Oppdragsnr.: 20315-1411

Referansenummer: PW7380

Autorisert foretak: Vedvik Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



Gyldig rapport
11.07.2023

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



Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en enebolig fra 1981 som går over en etasje + kjeller. I senere tid er det innredet en hybel i kjelleren.

Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført i trekonstruksjoner over grunnmur av lettklinkeblokker. Fasader er kledd med stående trepanel og taket er tekktet med dobbelkrummet betongtakstein. Boligen har vinduer i tre med -lags glass og noen med 2-lags glass fra byggeår.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat og parkett.
Vegger: Malte flater og panelplater.
Tak: Panel og himlingsplater.
Etsjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har en pusset elementpipe. Det er en kombinert parafin/vedovn i stuen.
Kjeller med delvis synlige murvegger og dels utforede vegger. Hulltaking er foretatt og det er påvist noe høyt fuktnivå i konstruksjonen.
Boligen har lakkert tretrapp.
Formpressede fyllingsdører med profilert overflate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD - 1. ETG

Badet har innredning med servant og dusjkabinett. Det er baderomsplater på vegger og himlingsplater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Gulvet har ikke fall, men det er oppkant under dørterskel på 25mm. Det er plastsluk. Det ser ut som vinylbelegg fra byggeår er beholdt under fliser som tettesjikt. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

BAD/VASKEROM - KJELLER

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Vegger har dels fliser og dels synlig mur. Taket har panel. Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 10mm fall fra dør til sluk. Badet har to plastsluk. Dusjkabinett var ikke mulig å flytte, derfor er kun sluk midt på gulvet inspisert. Det er smøremembran under fliser. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. ETG

Innredning med profilerte trefiberfronter og benkeplate av laminat. Det er fuktbestandige plater på vegg mellom over- og underskap. Integrert stekeovn og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER

Innredning med slette trefiberfronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom som inneholder toalett og servant. Det er laminat på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i kjeller. Det er avløpsrør av plast. Boligen har en varmtvannbereder på ca 200 liter. Det er også en bereder på ca 120 liter som er tilknyttet hybel.

Boligen har en luft-/luft varmepumpe i stuen.

Boligen har et åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i entrè, og det er et underskap i kjeller.

Boligens ildsted er kombinert for parafin og vedfyring. Det er en nedgravd tank på tomten, og innvendig dagtank i trapperom. Parafinanlegget er ikke tilstandsvurdert, men det opplyses at fyring med fossilt brennstoff ikke er tillatt.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	102	99	3
Kjeller	95	87	8
Sum	197	186	11

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

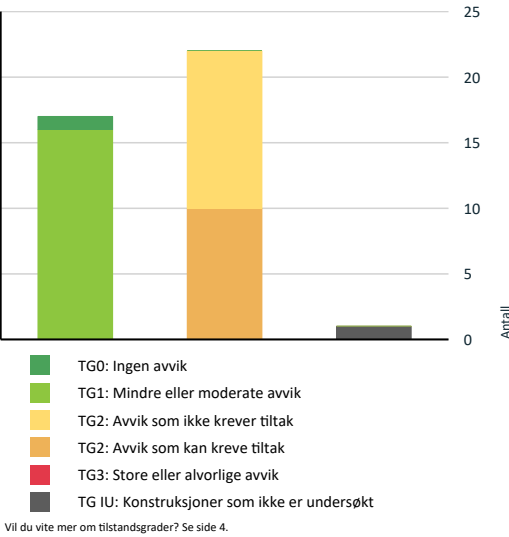
Enebolig

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

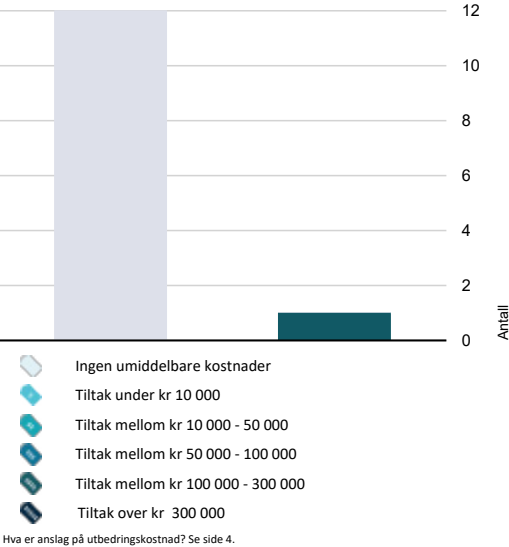


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Det innebærer bl. annet at det ikke kostnadsestimeres avvik med TG2.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom (hybel) [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverket er målt til 85cm, mens det ved byggeår var krav om 90cm rekkverk. Dagens krav er 100 cm. Det skal også påpekes at terrassegulv har noe mangelfull innfestning, som kan medføre vridning i bordene over tid.

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er registrert noen riss/sprekker i puss ved overgang pipe/mur i kjelleren.

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.
Det er også registrert stedvis saltutslag og flassende maling i nedre del av synlig mur.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom (hybel) [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.



Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad (1. etg) [Gå til side](#)
Det er avvik:
Normal elde og slitasje.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad (1. etg) [Gå til side](#)
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (1. etg) [Gå til side](#)
Det er avvik:
Sluk og tettesjikt er fra byggeår, og forventet levetid er dermed passert.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Grunnmuren har sprekkdannelser.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Det er avvik:
Generell elde og slitasje som er naturlig for alder. Vinduer av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og vindusramme. Alder på isolerglass eldre enn 20 år tilsier at punkteringer ikke kan utelukkes.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)
Det er avvik:
Dører fra byggeår har elde og slitasje som er naturlig for alder.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom (hybel) [Gå til side](#)
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom (hybel) [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er påvist at enkelte rørgjennomføringer i gulv mangler mansjett. Det er også påvist at membran ikke er ført opp på vegg der det ikke er fliser. Badet har imidlertid gulv av betong på grunn, og sett i sammenheng med utførte fuktsøk og målinger, ser det ikke ut til å ha oppstått skader.



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.





Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1981

UTVENDIG

Taktekking

TD 2

Det er betongtakstien fra 2008 over undertak av afaltshingel fra byggeår. Besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

TD 2

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/bslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Veggkonstruksjon

TD 1

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av stående trepanel.

Takkonstruksjon/Loft

TD 1

Konstruksjon av prefabrikkerte takstoler. Kaldtloft med lufting i raft. Det er påvist noe fuktmerker rundt en gjennomføring i taket, men dette var tørt på befaringsdagen.

Vinduer

TD 2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Kjellervinduer med 2-lags glass. Det er 2 stuevinduer med farget blyglass. Tre vinduer i kjeller er skiuftet i 2020. Øvrige er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje som er naturlig for alder. Vinduer av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og vindusramme. Alder på isolerglass eldre enn 20 år tilsier at punkteringer ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt må det påregnes å skifte vinduer, men det er ikke noe umiddelbart behov enda.

Dører

TD 2

Inngangsdør i tre med 2-lags glass fra 2018. Heve-/skyvedør til terrasse av tre med 3-lags glass fra byggeår. Inngangsdør kjeller av tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fra byggeår har elde og slitasje som er naturlig for alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt må det påregnes utskifting av dørene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TD 2

Terrasse på 15m2 oppført i trekonstruksjon over støpte fundamenter. Terrassegulvet er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket er målt til 85cm, mens det ved byggeår var krav om 90cm rekkverk. Dagens krav er 100 cm. Det skal også påpekes at terrasegulv har noe mangelfull innfestning, som kan medføre vridning i bordene over tid.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Terrasegulv burde skrues over.

INNSENDIG

Overflater

TD 1

Gulv: Laminat og parkett.
Vegger: Malte flater og panelplater.
Tak: Panel og himlingsplater.



Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TD 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon

TD 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TD 2

Boligen har en pusset elementpipe. Det er en kombinert parafin/vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen riss/sprekker i puss ved overgang pipe/mur i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Rom Under Terreng

TD 2

Kjeller med delvis synlige murvegger og dels utforede vegger. Hulltaking er foretatt og det er påvist noe høyt fuktnivå i konstruksjonen.



Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Det er også registrert stedvis saltutslag og flassende maling i nedre del av synlig mur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper

TD 2

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dører

TD 2

Formpressede fyllingsdører med profilert overflate.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM (HYBEL)

Generell

Badet er renoveret i 2019, hvor eier opplyser å ha utført membran-/flisarbeid som egeninnsats. Elektrisk og sanitær skal være utført av godkjente firma.

Overflater vegger og himling

Vegger har dels fliser og dels synlig mur. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 10mm fall fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to plastsluk. Dusjkabinett var ikke mulig å flytte, derfor er kun sluk midt på gulvet inspisert. Det er smøremembran under fliser.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at enkelte rørgjennomføringer i gulv mangler mansjett. Det er også påvist at membran ikke er ført opp på vegg der det ikke er fliser. Badet har imidlertid gulv av betong på grunn, og sett i sammenheng med utførte fuktsøk og målinger, ser det ikke ut til å ha oppstatt skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet vurderes å fungere uten vesentlig risiko for skader med dagens bruk av dusjkabinett.

Sanitærutstyr og innredning

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

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD (1. ETG)

Generell

Badet er fra byggeår, men det er lagt fliser over belegget på 2000-tallet. Dusjkabinett ser også ut til å være skiftet etter byggeår.

Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegger og himlingsplater i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Gulvet har ikke fall, men det er oppkant under dørterskel på 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Det ser ut som vinylbelegg fra byggeår er beholdt under fliser som tettesjikt.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk og tettesjikt er fra byggeår, og forventet levetid er dermed passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder på tettesjikt tilsier at badet må renoveres. Det skal imidlertid nevnes at med dagens bruk av dusjkabinett vil ikke overflatene bli direkte utsatt for fukt, og således er risikoen for skader redusert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sanitærutstyr og innredning

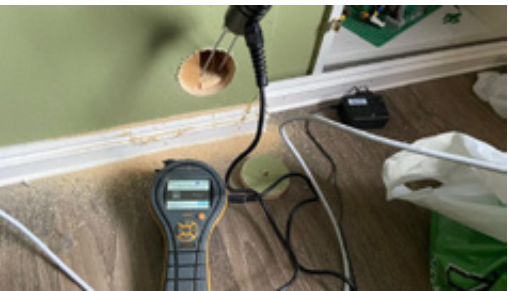
Rommet har innredning med servant og dusjkabinett.

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN (HYBEL)

Overflater og innredning

Innredning med slette trefiberfronter og benkeplate av laminat.

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med profilerte trefiberfronter og benkeplate av laminat. Det er fuktbestandige plater på vegg mellom over- og underskap. Integreert stekeovn og platetopp.

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM



Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

1 TG 2

Toalettrom som inneholder toalett og servant. Det er laminat på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i taket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

1 TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

1 TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

1 TG 2

Boligen har en luft-/luft varmepumpe i stuen.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

1 TG 1

Boligen har en varmtvannbereder på ca 200 liter. Det er også en bereder på ca 120 liter som er tilknyttet hybel.

Elektrisk anlegg

1 TG 1

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

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

Bolige har et åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i entré, og det er et underskap i kjeller.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2022
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, sammenligner 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?



Tilstandsrapport

Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Branntekniske forhold

1 TG 0

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent, men det ser ut til å være stabile grunnforhold.

Drenering

1 TG 2

Drenering fra byggeår hvor antatt utførelse er grunnmursplast, drenerør og drenerende masser rundt bygget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/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.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	102	99	3	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad (1. etg), Trapperom , Stue , Kjøkken , Toalettrom	
Kjeller	95	87	8	Trapperom , Kjellerstue , Gang , Bad/vaskerom (hybel), Kjøkken (hybel), Stue (hybel), Soverom (hybel)	Bod
Sum	197	186	11		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Soverom i hybel er vurdert i forhold til forenklingsregler fra 2016, hvor vindustørrelse er tilstrekkelig så lenge krav til rømning er ivaretatt (ikke krav om 10% dagslys flate). De øvrige kjellerrommen har ikke tilstrekkelig størrelse på vinduer for å tilfredsstille dagens krav til dagslys og rømning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.7.2023	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Cato Christensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3811 FÆRDER	30	186		0	832 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Knarbergveien 14 A

Hjemmelshaver
Christensen Cato

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 550 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.06.2023		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PW7380>

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

SITUASJONSPLAN.

BYGGEPLASS: KNARBERGVN. 14

BYGGERINGENS ENEBOLIG: B. 200.12. +

DEL AV G.NR. 30 B.NR. 55

BYGGEKOMMUNE: NOTTERØY

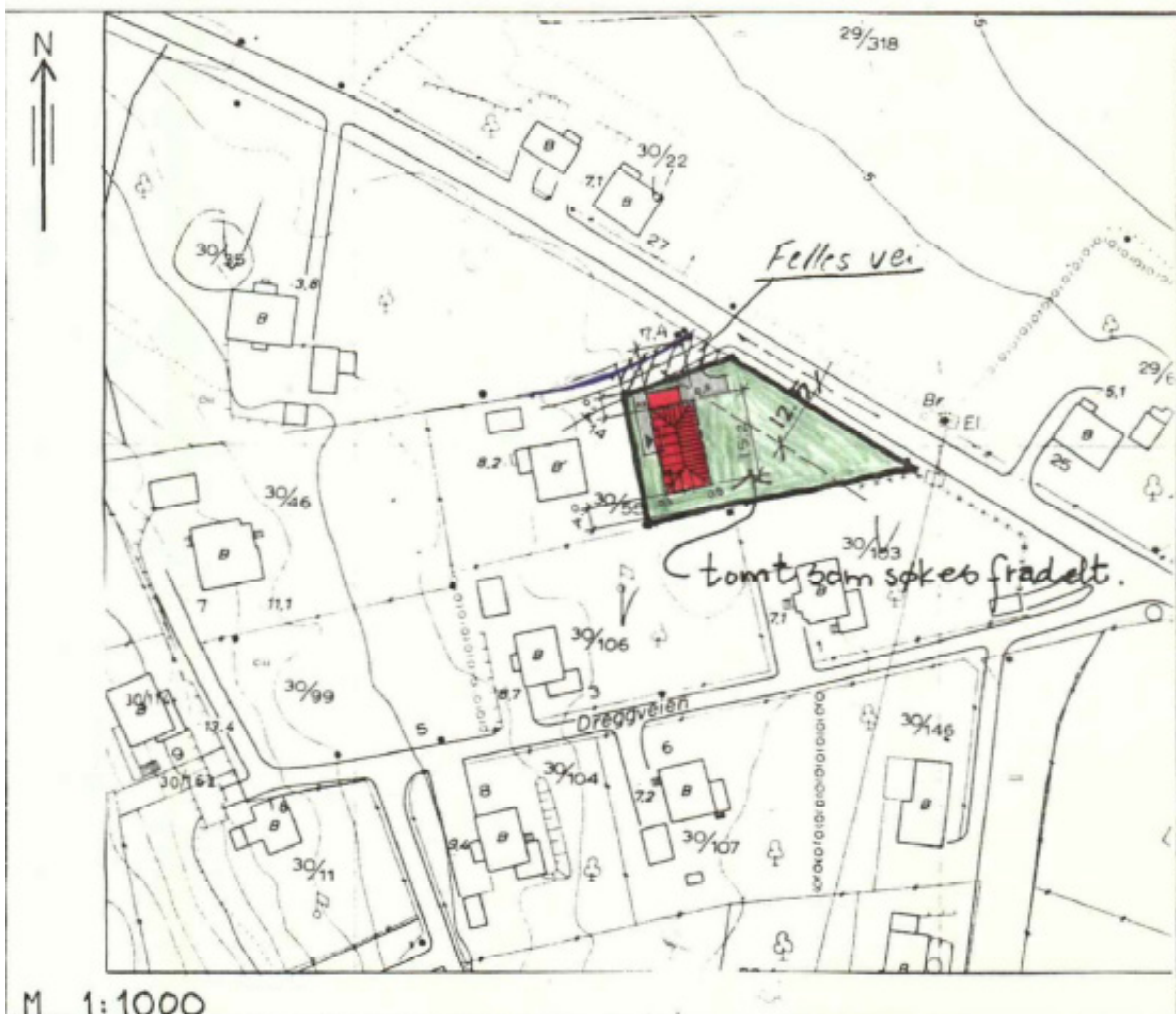
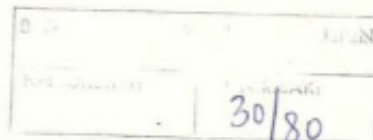
TOMTEAREAL: CA. 760 M²

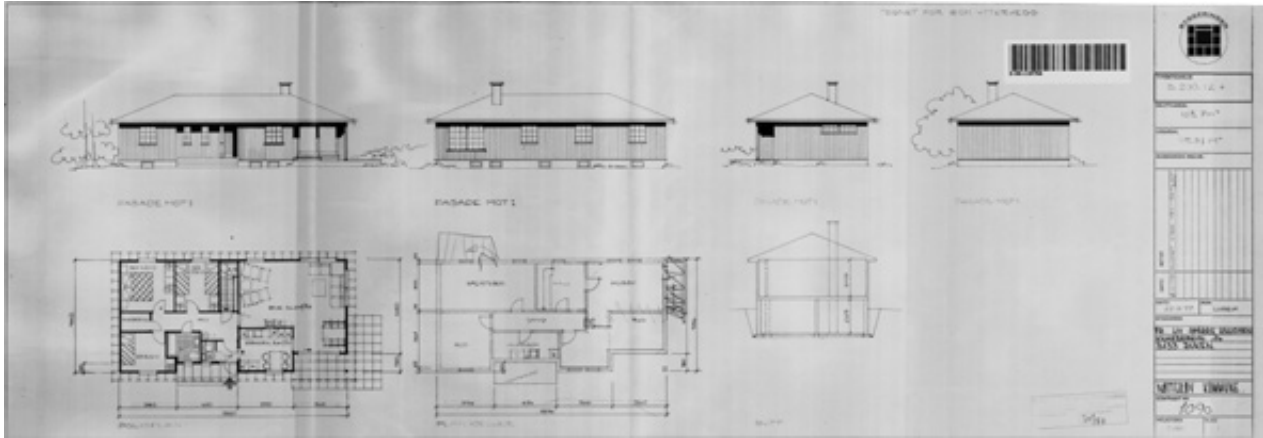
GRUNNFORHOLD: JORD/GRUS

BYGGHERRE: LIV SPARRE KNUSEN ADRESSE: KNARBERGVEIEN 14

DATO: 7.11. -79 TR. ANM.:

3133 DUKEN





EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Z Eiendom AS	
Oppdragsnr.	
2230169	

Selger 1 navn	
Cato Christensen	

Gateadresse	
Knarbergveien 14A	

Poststed	Postnr
Duken	3133

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

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei☐ Ja

15.2 Er tanken plumbert?

☒ Nei☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Bruksendring ligger hos kommunen

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei☐ Ja

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Bruksendring ligger hos kommunen

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei☐ Ja

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

☒ Nei☐ Ja

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

☒ Nei☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

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

☒ Nei☐ Ja

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

☒ Nei☐ Ja

Initialer selger: CC

3

Tilleggskommentar

Takk fornyet 2008, huset er malt i juni 2023. Alt rørlegger og elektrikker arbeid utført av fagfolk.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

• etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

• ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: CC

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cato Christensen	19009e17d36170fe93f84e039400e5dc1d6902	26.06.2023 12:34:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230169

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



Saksbehandler: Sandra Reed Hørg
Direkte telefon: 33 39 552
Vår ref.: GBNR-30/186, FA-142
Arkiv:
Deres ref.:
Dato: 03.07.2023

Cato Christensen
Postboks 66
3139 SKALLESTAD

Tiltakshaver:	Cato Christensen	Postboks 66	3139	SKALLESTAD
Søker:	Cato Christensen	Postboks 66	3139	SKALLESTAD

Utvalg	Saksnummer
Hovedutvalg for kommunalteknikk	559/23

Gbnr 30/186 - Knarbergveien 14A - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Vedtak om tillatelse uten ansvarsrett

Adresse	Gårdnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Knarbergveien 14A	30	186		
Tiltakshaver				
Cato Christensen				
Postboks 66				
3139 SKALLESTAD				
Tiltaket				
Søknaden gjelder bruksendring.				
Tilstand ved innlegg				
Vedtaket er basert på søknad mottatt 24.04.2023, og utfyllende dokumentasjon mottatt 29.06.2023. Behandlingsklar søknad forelå sd.				
Tillatelsen betinger ingen dispensasjoner eller fritak fra tek.				
Det foreligger nabosamtykke for plasseringen.				

Generelt:
Virksomhetsleder for byggesak og geodata behandler denne søknaden på delegasjon iht. gjeldende delegasjonsreglement.

Det er tiltakshavers ansvar at arbeidene utføres i samsvar med lovverket.

Arbeidene kan starte. Tillatelsen har en gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er arbeidene ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret, må endringene være godkjent før de kan starte.

Vedtaket kan bli omgjort som følge av en klage eller annen overprøving. Kommunen er ikke ansvarlig for tap ved en slik omgjøring. Arbeid som igangsettes før klagefristen er ute eller klage/overprøving er avgjort, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Postadresse: Postboks 250 Borgheim, 3163 Natterøy
Besøksadresse: Org.nr.: 817 263 992
E-post: postmottak@faerder.kommune.no Internett: www.færder.kommune.no

Arbeidene kan starte. Tillatelsen har en gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er arbeidene ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret, må endringene være godkjent før de kan starte.

jort som følge av en klage eller annen overprøving. Kommunen er ikke ansvarlig for ring. Arbeid som igangsettes før klagefristen er ute eller klage/overprøving er shavers egen risiko.

Postadresse: Postboks 250 Borgheim, 3163 Natterøy
Besøksadresse: Org.nr.: 817 263 992
E-post: postmottak@faerder.kommune.no Internett: www.færder.kommune.no

Vedtaket er gitt iht. plan- og bygningsloven, og gir ingen rettighet etter annet lovverk. Vedtaket innebærer heller ingen avgjørelse av private rettsforhold.

Beskrivelse av tiltaket:
Det søkes om bruksendring i kjeller for eiendommen.

Sportsbod blir til stue
Rom uten beskrivelse blir til soverom
Bad blir til kjøkken
Vaskerom blir til vaskerom og bad

I forbindelse med bruksendringen settes det også inn to nye vinduer mot nord.

Kjeller har egen inngang utenfra.

Nytt BRA:
Stue 12,8 m²
Sove rom 6,0 m²
Kjøkken 11,4 m²
Gang 4,5 m²
Bad 7,7 m²

Totalt 42,4 m²

Arealer:
Elendommens størrelse: 832 m²

Bruksareal (BRA)
Nytt bruksareal blir 42,4m²

Bebyggd areal (BYA)
Uendret

Høyder:
Det er opplyst en høyde på 2,14 meter fra gulv til tak.

Utsynsforskrift:
Uendret

Avstander:
Uendret

Byggeteknisk forskrift:
Tiltak skal følge krav i byggeteknisk forskrift (TEK 17).

Plangrunnlag:
Eiendommen er uregulert og avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 31.01.2018.

Plassering og avstander:
Minste avstand til nabogrense blir 3 meter. Oppgitt i søknad for bruksendring.



Byggeteknisk forskrift:
Tiltak skal følge krav i byggeteknisk forskrift (TEK 17).

Plangrunnlag:
Eiendommen er uregulert og avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 31.01.2018.

Plassering og avstander:
Minste avstand til nabogrense blir 3 meter. Oppgitt i søknad for bruksendring.

Nabosamtykke:
I henhold til nabosamtykke datert 28.06.2023 godkjennes minste avstand på uendret meter til nabogrense mot gbnr. 30/260.

Estetikk og arkitektur:
Kommunen mener tiltaket har tilstrekkelig god arkitektonisk utforming, og gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til sin funksjon, bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest:
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse, skal tiltakshaver dokumentere gjenstående arbeider, bekrefte at tiltaket har tilfredstillende sikkerhetsnivå, og angi tidspunkt for ferdigstillelse.

Dersom det er foretatt endringer i forhold til tillatelsen som ikke krever endringssøknad, skal tiltakshaver senest ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende oppdatert dokumentasjon.

- Lovgrunnlag (listen er ikke uttømmende):
- Plan- og bygningsloven, kapittel 11 – Kommuneplan.
 - Plan- og bygningsloven, kapittel 20 – Søknadsplikt.
 - Plan- og bygningsloven, kapittel 21 – Krav til innhold og behandling av søknader.
 - Plan- og bygningsloven, kapittel 28 – Krav til byggetomta og ubebygd areal.
 - Plan- og bygningsloven, kapittel 29 – Krav til tiltaket.
 - Plan- og bygningsloven, kapittel 31 – Krav til eksisterende byggverk.
 - Naturmangfoldloven, kapittel 11 – Alminnelige bestemmelser og bærekraftig bruk.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Eventuell klage over vedtaket må sendes inn skriftlig til kommunen innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt. Søksmål eller erstatningskrav kan ikke reises uten at klageadgangen er benyttet. Se vedlagt skjema for mer informasjon.

Gebyr:
Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ for 2023:

Pkt.	Beskrivelse	Sats	Antall	Totalt
§ 3-2	Grunngebyr	4560	1	4560
§ 3-3	Registreringsgebyr	910	1	910
§ 3-12	Bruksendring	3800	1	3800
Sum				9270

Samlet saksbehandlingsgebyr er beregnet til 9270,- og vil bli sendt tiltakshaver.
Med hilsen

Camilla Frydenlund
saksbehandler

Sandra Røed Hornig
saksbehandler

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 EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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



Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:
Knarbergveien 14 A, 3133 Duken

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.



Ola Norderhaug

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 47 41 41 20
Epost ola@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