



EIENDOM
2005



Ørsnesalleen 19A - Nøtterøy

Ørsnesalleen 19A, 3120 Nøtterøy

Prisantydning: kr 7 990 000,- + omk.

Primærrom: 227 kvm

BRA: 290 kvm

Eiendomstype: Enebolig

VELKOMMEN TIL
ØRSNESALLEEN 19A





KORT OM EIENDOMMEN

NØTTERØY/ØRSNES - Stor innholdsrik bolig med hele 5 soverom og solrik tomt. Attraktivt og sentralt beliggende!

Oppdragsnummer	2230334 Gnr.: 2, Bnr.: 301 i Færder kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Ørsnesalleen 19A, 3120 Nøtterøy
Prisantydning	7 990 000,-
Omkostninger	213 092,-
Totalpris inkl. omk.	8 203 092,-
P-rom/BRA	227 kvm/290 kvm
Antall soverom	5
Tomteareal	1115
Eierform tomt	Eiet tomt
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1931
Eierform	Selveier
Energimerking	Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter G







































































2. Etasje



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
**FRANK
HESJEDAL**

iD IMAGEDAY

Z
EIENDOM

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
**FRANK
HESJEDAL**

iD IMAGEDAY

Z
EIENDOM

OPPDRAKSNUMMER

2230334

TYPE BOLIG

Enebolig

EIER

Arild Wulff Ytredal

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

TEIE - ØRSNES

ADRESSE

Ørsnesalleen 19A

3120 Nøtterøy

ADKOMST

Reiserute frem til eiendommen:

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

BELIGGENHET

Ørsnesalleen 19A har en sentral beliggenhet ved sjøen, tilhørende Færder kommune. Fra eiendommen er det kort vei til barnehage, barneskole og ungdomsskole, samt bussholdeplass.

En kort spasertur hjemmefra kan ta deg til koselige Teie Torv. På Teie med mange forskjellige sentrumsfunksjoner som bl.a. blomsterbutikk, flere forretninger, vinmonopol, apotek, post i butikk samt flere hyggelige kaféer og spisesteder. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Meny og Rema 1000.

Videre er det gangavstand til Tønsberg sentrum, med blant annet Tønsberg Torg, Farmandstredet, restaurantene på Brygga og Tønsberg jernbanestasjon.

På Rosanes, i nærheten av Teie finner Rosahaugparken. En idyllisk perle med store plenområder, to dammer, fotballbane og bakker som benyttes til aking om vinteren. Fortsetter du ferden kommer du til populære Rosanesstranda, med fin badestrand og gresslette, samt Teie småbåthavn. Et fantastisk og populært friområde.

Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård og nydelige kyststi som går flere steder langs fjorden.

Boligen har også nærhet til idylliske Teieskogen med flotte turstier og lysløyper året rundt. Ved ungdomsskolen Teigar ligger Nøtterøyhallen og et flott utendørs idrettsanlegg med en rekke fotballbaner og 400 m friidrettsbane. Fra idrettsparken er det en lysløyperunde på ca. 2,5 km i Teieskogen, som prepareres så fort forholdene tillater det.

Se for øvrig vedlagte nabolagsprofil som beskriver området sine fasiliteter og avstander til disse.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Selveier, oppført i 1931, modernisert i 2010

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Enebolig oppført i tre over grunnmur av naturstein. Byggeår er ikke bekreftet av bygningsmyndighetene, men første byggesøknad de har i sine dokumenter er datert til 1931. Bygget har plassbygget konstruksjon i saltaks form tekking med dobbeltkrum betongstein og glasert teglstein på inngangsparti. Taktekking på hoveddelen er fra ca. 2005, taktekking på tilbygget del over kjøkken er fra 2011 og tekking antatt fra 1970-tallet ved inngangen. Det er over/underliggere som undertak. Provisorisk gulvet lagringsloft, tilgang via trappeluke i gang. Nedløp og beslag i plastbelagt stål og malt sink av varierende alder.

Boligen er kledd utvendig med stående og liggende trekledning. Hovedsakelig fra de respektive byggeår, med enkelte utskiftninger underveis.

Boligen er senere tilbygget i flere omganger, senest i 2010/2011 med kjøkken, bad, soverom og veranda.

I hovedsak vinduer av tre med tolags glass. Vinduer og terrassedører er i hovedsak av tre fra 2018 på opprinnelig del av boligen, og fra 2011 på tilbygget del mot vest. Ytterdøren er av profilert heltre med glass av nyere dato, med elektronisk lås.

Boligen er oppgradert med bla. terrasse i 2013, varmepumpe i 2015, utvendige avløpsrør ble skiftet og tilkoblet kommunalt i 2017, de fleste vinduer i opprinnelig del ble skiftet i 2018, skiferplattning i 2018, nytt toalett i 2020, nytt dusjkabinett i 2021, skiftet en del profilerte ornamenter på gavler i 2022 og det er gjort noe utbedringer på el-anlegg i 2023.

Terrasse på ca. 16 m2 med tilgang fra stue. Dekke av naturskifer. Murt/støpt rekkverk kledd med naturskifer.

Boligen fremstår med en del vedlikeholdsbehov. Dette sees hovedsakelig i sammenheng med bygningsdelenes alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og aldersrelaterte forhold gir boligen et normalt godt inntrykk, men en del utskiftninger og generelt vedlikehold må påregnes.

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

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

Boligen er tilbygget i flere omganger og senest i 2010/2011 og har derfor flere tegninger som ikke stemmer med dagens innredning.

INNHold

Enebolig:

1.Etasje: Entré, hall, gang med trapp, stue, spisestue, toalettrom, vaskerom, kjøkken, 1 soverom, bad ,omkledningsrom.

2.Etasje: Gang med trapp, 4 soverom, bad med tilstøtende toalett og bod.

Kjeller: 2 Boder, fyrrom.

Loft.

Uthus:

2 Hobbyrom.

Garasje

PLANSKISSER OVER BOLIGENS INNDELING

Vedlagt følger planskisse som illustrerer inndelingen av boligens to etasjeplan. Disse er kun ment for å gi et innblikk hva angår rominndeling og muligheter i boligen og er ikke å anse som noen eksakt plantegning. Kjeller er ikke illustrert.

ANTALL ROM

Soverom: 5, Bad: 2

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 227 kvm, Bruksareal: 290 kvm

Enebolig:

1.Etasje:148/148/0 kvm P-rom/BRA/S-rom.

2. Etasje: 79/82/3 kvm P-rom/BRA/S-rom.

Loft: 0/29/29 kvm P-rom/BRA/S-rom.

Kjeller:0/31/31 kvm P-rom/BRA/S-rom.

Primærrom (p-rom) i bolighuset består av følgende rom:

Alle innvendige rom i 1. etasje er inkludert i oppgitt areal for primærrom (P-rom). I 2. etasje er alle rom inkludert i oppgitt P-rom med unntak av en bod på totalt ca. 3m² målbart areal som utgjør S-rom i etasjen.

Andre kommentarer: Deler av areal i kjeller er ikke medtatt i boligens BRA da takhøyde er under 1,90m. Arealer i plassbygde kott er medtatt i boligens BRA. Det kommenteres også fra takstmann sin side at arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Grunnet boligens geometriske form, og forhold vedr. skjevheter/ måleregler/skråtak, kan det forekomme avvik i arealmålingen.

Garasje:

Etasje: 0/22/22 kvm P-rom/BRA/S-rom

Sum: 0/22/22 kvm P-rom/BRA/S-rom

Uthus:

Etasje: 0/32/32 kvm P-rom/BRA/S-rom

Sum: 0/32/32 kvm P-rom/BRA/S-rom

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Onsrud taksering AS og er beregnet definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). Se vedlagte rapport i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser. Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler. Boligens bruttoareal (BTA) angis ikke lengre i tilstandsrapporter som følger forskrift i endret Avhendingslov gjeldende fra 1/1-2022.

STANDARD

Velkommen til Ørsnesallen 19A v/ eiendomsmegler Henning Grødem og Ida Johnsen. Boligen har store lysflater som gir godt med naturlig lys og vidt utsyn over omgivelsene. Huset har god takhøyde, noe som skaper en god atmosfære i boligen. Helhetlig material-/fargevalg, flere bad, vaskerom og toalettrom, mange soverom og stor tomt for at du skal trives i denne eneboligen. Boligen er oppgradert med bla. terrasse i 2013, varmepumpe i 2015, utvendige avløpsrør ble skiftet og tilkoblet kommunalt i 2017, de fleste vinduer i opprinnelig del ble skiftet i 2018, skiferplattning i 2018, nytt toalett i 2020, nytt dusjkabinett i 2021, skiftet en del profilerte ornamenter på gavler i 2022 og det er gjort noe utbedringer på el-anlegg i 2023.

Vel innenfor hjemmets hovedinngangsdør, møter man husets entrè som leder inn til en hall og videre til de andre rommene i boligen.

Stue/spisestue:

Stue og spisestuen er i to store separate rom og i lukket planløsning til kjøkkenet. Her er det god plass til å dekke til langbord i spisestueavdelingen samt flere innredningmuligheter. Fra spisestuen er det direkte utgang til terrasse på ca 16 kvm.

I stuen er det god plass til både sofaseksjon samt øvrig innredning. Stuen har store vindusflater, som gir godt med naturlig lysinnslipp. Rommet er malt i nøytrale fine farger. I tillegg står det en kakkellov sentralt plassert i stuen. Denne gir ekstra varme på kalde vinterdager.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning i malt profilert heltre utførelse og laminat benkeplate med nedfelt oppvask-/skyllekum av stål. I sonen over koketopp er det transparent glassplate som forenkler vedlikeholdet. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll/fryseskap. For øvrig ventilator med utlufting. Kjøkkenet har godt med arbeids- og skaplass. I tillegg er det plass til en spisegruppe hvor man kan innta en god frokost.

Bad/WC:

Boligen har to bad. Badet i første etasje har vinylbelegg på gulv med varmekabler, baderomsplater pålegger og malte slette plater innvendig tak. Badet er innredet med servantinnredning og speil med overlys. Videre er det dusjkabinett og wc. Et hyggelig og delikat baderom med praktisk innredning. Boligen har i tillegg et toalettrom i første etasje. Toalettrommet har fliser på gulv, fliser og panel på vegger og malte slette plater i innvendig tak. For øvrig er rommet ventilt med naturlig utlufting. Servanten er på gangen utenfor.

Badet i andre etasje har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt glassfiberstrie i innvendig tak. Bade er innredet med servantinnredning og speil med overlys, samt, dusjkabinett, skap og bidet. Wc i tilstøtende rom med tilsvarende overflater.

Vaskerom:

På vaskerommet er det praktisk innredning med skap, arbeidsbenk med nedfelt stål skyllekum, varmeovn på vegg og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Vaskerom har vinylbelegg på gulv, malte panelplater på vegger og malt panel i innvendig tak.

Soverom:

Det er hele 5 soverom i boligen, hvorav fire av disse er beliggende i 2.etasje, samt ett i 1.etasje. Alle soverommene har god plass til garderober. Soverommet i 1.etasje har også direkte utgang til terrasse, og tilkomst til eget bad samt walk-in closet. Hovedsoverommet i 2. etasje er et stort og deilig rom som gir plass for både dobbeltseng og massevis av garderobeskap, rommet har i tillegg tilkomst til eget bad. Ett av soverommene i 2 etasje har direkte utgang til balkong.

Tekniske installasjoner (utdrag av tilstandsrapport):

Kobber og plast vannledninger av varierende alder.

Samlestokker er åpent i kjeller.

Det kan ikke utelukkes eldre jernrør/galvaniserte rør i skjulte konstruksjoner.

Plast, MA og støpejernsrør av varierende alder.

Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Det er godkjent ventilasjon utifra byggeår, men det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra våtrom og wc.

Det er opplegg for vannbåren varme i kjeller.

Akkumulatortank, pumpe og øvrig teknikk er montert i kjeller.

Anlegget er i dag kun i bruk for varmt tappevann. Anlegget antas å være fra tidlig 2000-tallet.

El-anlegg av varierende alder.

Sikringsskap er montert i kjeller og i gang i 2.etg.

Automatsikringer på alle kurser.

Det er montert røykvarsler og det finnes

brannslukkingsapparat i boligen.

Se for øvrig vedlagt rapport utført av takstmann i salgsoppgaven.

Velkommen til visning!

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER

Det foreligger en tilstandsrapport datert 24.08.2023 utført av takstmann Jens Martin Onsrud.

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten, hvor innholdet i denne er regulert i egen forskrift, gir en vurdering og beskrivelse av eiendommens byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendommen. Den bygningssakkyndige undersøger rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. Det er opp til selger å avgjøre hvorvidt det skal innhentes slik rapport eller ikke ved salg av eiendom. Både tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven for denne eiendommen.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;

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

TG-2 anmerkninger (mørk -gul) er relatert til : Utvendig taktekking, utvendig nedløp og beslag, utvendig takkonstruksjon/loft, utvendig vinduer og terrassedør, utvendig dører, utvendig balkonger/terrasser og rom under balkonger, innvendig overflater, innvendig pipe og ildsted, innvendig rom under terreng, innvendig trapper, innvendige dører, andre innvendige forhold, våtrom/vaskerom: overflater, vegger og himling og ventilasjon, våtrom/bad: overflater vegger og himling, sanitærutstyr og innredning og ventilasjon, kjøkken: overflater og innredning, toalettrom: overflater og konstruksjon, tekniske installasjoner : vannledninger, avløpsrør, andre VVS- installasjoner, tomteforhold: grunnmur og fundamenter.

TG-3 anmerkninger (rød) er relatert til utvendig veggkonstruksjon, innvendig etasjeskille/ gulv mot grunn, våtrom: bad med tilstøtende toalett, tekniske installasjoner: elektrisk anlegg og branntekniske forhold, tomteforhold: drenering.

For mer utfyllende beskrivelse se vedlagt tilstandsrapport som er utarbeidet av takstmann Jens Martin Onsrud.

Det er kun TG-2(mørk gul) og TG-3(rød) som kommenteres særskilt, for øvrig vises det til tilstandsrapporten.

OPPVARMING

Boligen varmes opp via peis, varmepumpe samt varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS orienterer om at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 29.11.18. Det ble registrert vik/anmerkninger på fyringsanlegget. Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Gradering 2 (Avvik som følges opp av brannvernmyndighetene ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik.)

Avvik 1 - Skorstein:

Skorsteinsforingen er feilmontert (mangler stabilitet).

Gradering 1 (Avvik som brannvernmyndighetene ikke følger opp men overlater til eier at avviket blir fulgt opp og utbedret. Tilsynet regnes som avsluttet fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.)

Avvik 2 - 2.etg:

Foret teglskorstein er kledd inn på 4 sider. Foret teglskorstein skal være synlig for kontroll på minst 2 sider.

Feiing ble utført 21.11.22. Anlegget har ikke fyringsforbud

PARKERING

Parkering i egen garasje, samt oppstillingsplass på egen eiendom.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 1 115 kvm, Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, terrasser, uthus og garasje.

Det blir foretatt en grensejustering før overtagelse av eiendommen, det blir areal bytte mellom naboen for å kunne få ryddet opp i dagens grense. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

VEI, VANN OG AVLØP

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

Eiendommen har felles ledninger sammen med andre eiendommer.

Det er forbud mot fyring med fossil olje og parafin fra 2020. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den. I følge opplysninger fra Færder kommune er det fortsatt oljetank nedgravd på denne eiendommen. Kjøper må selv bekoste evt. krav om fjerning eller sanering av oljetanken.

REGULERINGSFORHOLD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen for Færder kommune er avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende (110 - Boligområde), areal 1115.82m², Kommuneplan vedtatt 31.1.2018.

GJELDENE REGULERING:

Det eksisterer ingen reguleringsplan for eiendommen/området innenfor eiendommen.

BEBYGGELSESPPLAN:

Eiendommen eller del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre plan og bygningslov.

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK:

Eiendommen eller del av eiendommen ligger ikke innenfor et område med nedlagt midlertidig forbud mot tiltak.

REGULERING UNDER ARBEID:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeider på et område som berører/inkluderer eiendommen.

PLANFORSLAG:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen. Alle opplysninger fra Færder kommune.

Informasjon om planarbeid for området:

Det foregår planarbeid for området.

Kommentar: Kommuneplanens arealdel revideres.

Eiendommen foreslås fremdeles avsatt til nåværende boligbebyggelse, men med hensynssone ras- og skredfare og bevaring kulturmiljø over.

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest på denne eiendommen i følge opplysninger fra Færder kommune. De bekrefter at de ikke har tegninger eller dokumenter på denne eiendommen grunnet alder. Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998. Dersom det ikke foreligger ferdigattest for slike tiltak vil det dermed heller ikke være mulig å få ordnet med ferdigattest, og en eventuell søknad om ferdigattest skal avvises av kommunen. At kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.

Eiendommen er registrert av riksantikvaren etter SEFRAK metoden. Dette gjelder eneboligen og annekset.

Boligen er sefrak merket, gul trekant. Bygninger som er Sefrak registrert er ikke ilagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før det eventuelt gis løyve til å rive, flytte eller endre bygningen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Det foreligger ikke tegninger på garasje og uthus/anneks og disse byggene har heller ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

PRISANTYDNING

7 990 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

199 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 990 000,-))

213 092,- (Omkostninger totalt)

8 203 092,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Jens Martin Onsrud

Takstdato : 24.08.2023

Formuesverdi : 1 494 872,-

Sekundær formuesverdi : 5 381 537,-

Formuesverdi pr. : 31.12.2021

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter G

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 32064 kWh. Forbrukstall er innhentet fra Lede og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

FORSIKRING

Tryg Forsikring

Polisenummer: 6610879

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 21 495 pr. år

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Oppgitt beløp er for 2023.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: 1 494 872,-

Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: 5 381 537,-

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)

Servitutter (Kr.1 800)

Tilrettelegging (Kr.13 695)

Kommunale opplysninger (Kr.3 700)

Markedspakke (Kr.14 400)

Markedspakke utlegg (Kr.5 950)

Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 7 990 000,-) (Kr.247 690)

Totalt kr. (Kr.297 755)

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP

Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

ANDRE OPPLYSNINGER

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

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

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi

bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

FINANSIERING

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

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.

Dagboknr. 12621, tinglyst 20.08.1990 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver:Knr:3811 Gnr:2 Bnr:7

Felles garasje m.m.

samt rett for bnr.7 til å bygge 2m fra eiendomsgrensen.

Dagboknr. 9288, tinglyst 08.07.2005 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver JAN YTREDAL, F. 05.08.1944, TORUNN

WULFF, F.

16.08.1944 OG KARI WULFF YTREDAL. Gjelder førstegangs overdragelse.

Selger opplyser at heftelsen vedrørende forkjøpsrett vil bli slettet.

Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/servitutter vil bli stående på eiendommen. Det er kjøpers ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår.

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

NOTATER

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

DOKUMENTER

ØRSNESALLEEN 19A

Nabolaget Rosanes - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosanes Linje 100	1 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	6 min 2.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min

SKOLER

Teie skole (1-7 kl.) 451 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 243 elever, 12 klasser	6 min 2.7 km
Labakken skole (1-7 kl.) 482 elever, 29 klasser	6 min 2.6 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 22 klasser	18 min 1.6 km
Færder videregående skole 750 elever	14 min 1.1 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	7 min 2.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

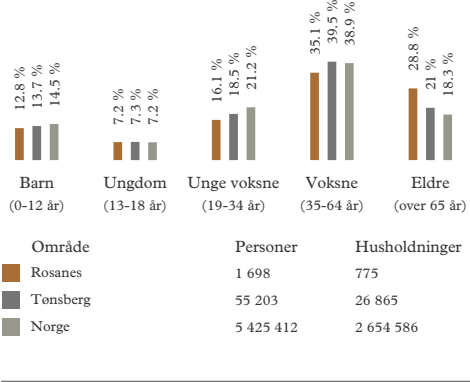
Teie Torv, Nøtterøy	6 min
Teie Torv ladestasjon	6 min

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 89/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 82/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Teie Kirkes barnehage (1-5 år) 30 barn	8 min 0.7 km
Teie Hageby barnehage (1-5 år) 20 barn	9 min 0.8 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 120 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Teie	5 min
Meny Teie Torg Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 91/100

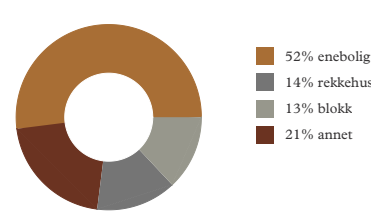
STØYNIVÅET
Lite støynivå 89/100

VEDLIKEHOLD HAGER
Godt velholdt 88/100

SPORT

Bryggerijordet Balløkke Ballspill	11 min 0.9 km
Færder VGS - Idrettshall Aktivitetshall	14 min 1.2 km
Fresh Fitness Tønsberg	15 min
Spenst Tønsberg	23 min

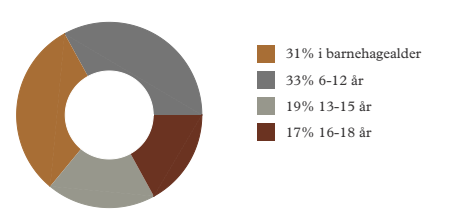
BOLIGMASSE



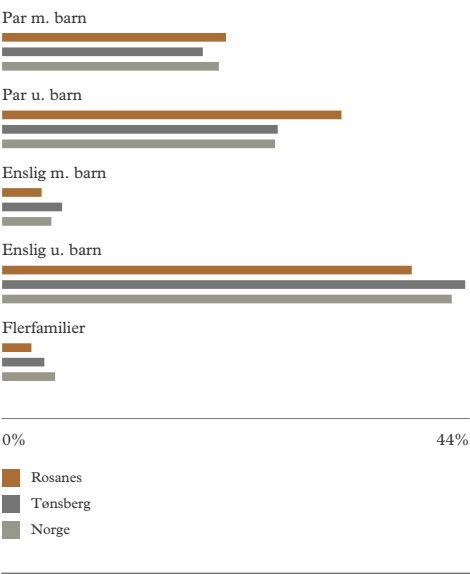
VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	6 min
Apotek 1 Teie torg	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

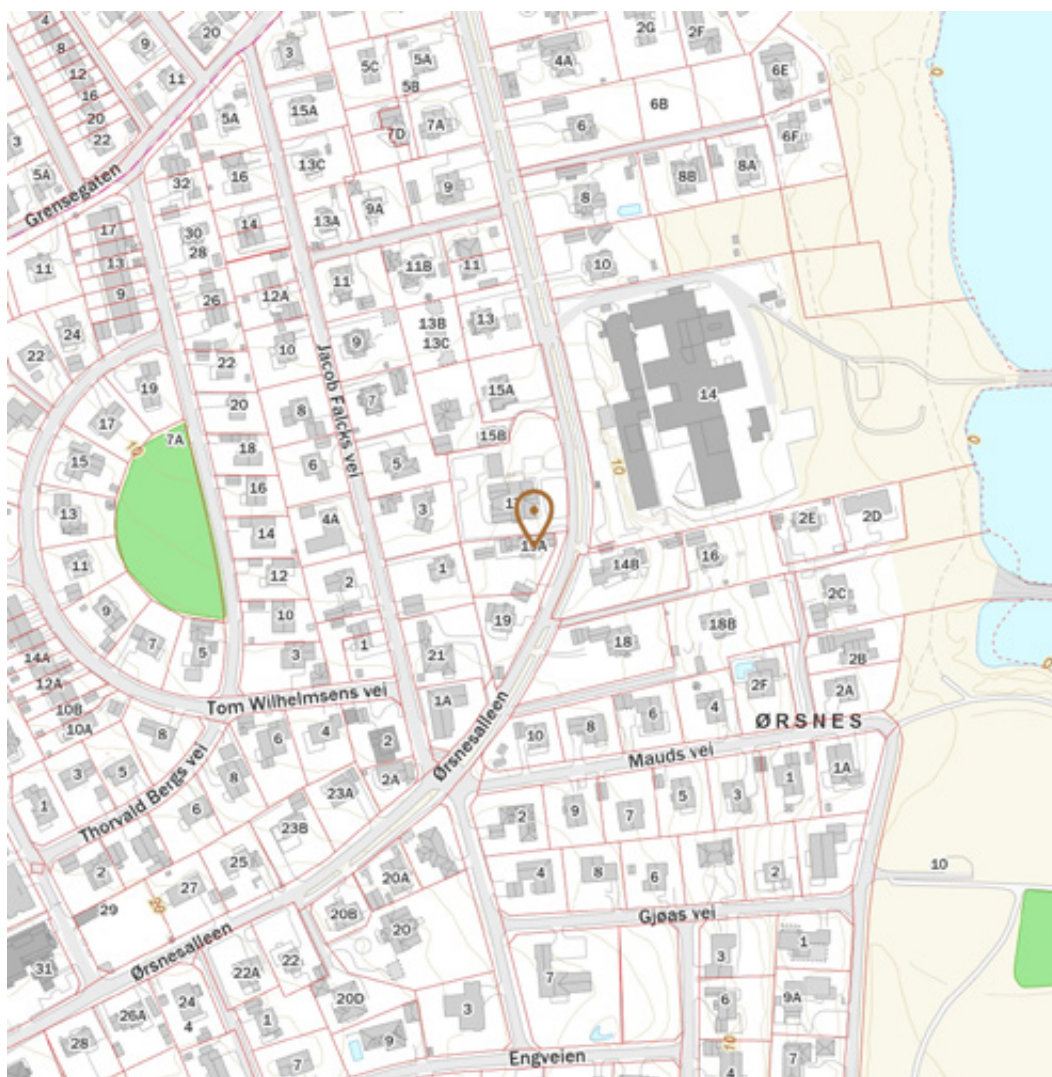


SIVILSTAND

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

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



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



Tilstandsrapport

Ørsnesalleen 19 A, 3120 NØTTERØY

FÆRDER kommune

gnr. 2, bnr. 301

Areal (BRA): Enebolig 290 m², Garasje 22 m², Uthus 32 m²



Befaringsdato: 24.08.2023

Rapportdato: 30.08.2023

Oppdragsnr.: 21041-1837

Referansenummer: LM1748

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



Gyldig rapport
30.08.2023

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



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.



Ørsnesalleen 19 A, 3120 NØTTERØY
Gnr 2 - Bnr 301
3811 FÆRDER

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE



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 fuksøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 21041-1837

Befaringsdato: 24.08.2023

Side: 3 av 23



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

Enebolig oppført i tre over grunnmur av naturstein. Senere tilbygget i flere omganger, senest i 2010/2011 med kjøkken, bad, soverom og veranda. Bygget har saltak tekket med dobbeltkrum betongstein, glasert teglstein på inngangsparti. Utvendig kledd med stående og liggende trekledning. I hovedsak vinduer av tre med tolags glass. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, terrasser, uthus og garasje. Boligen er oppgradert med bla. terrasse i 2013, varmepumpe i 2015, utvendige avløpsrør ble skiftet og tilkoblet kommunalt i 2017, de fleste vinduer i opprinnelig del ble skiftet i 2018, skiferplattning i 2018, nytt toalett i 2020, nytt dusjkabinett i 2021, skiftet en del profilerte ornamenter på gavler i 2022 og det er gjort noe utbedringer på el-anlegg i 2023. Boligen fremstår med en del vedlikeholdsbehov. Dette sees hovedsakelig i sammenheng med bygningsdelenes alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og aldersrelaterte forhold gir boligen et normalt godt inntrykk, men en del utskiftninger og generelt vedlikehold må påregnes. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking på hoveddel fra ca 2005, taktekking på tilbygget del over kjøkken fra 2011 og tekking antatt fra 1970 tallet ved inngang. Glasert teglstein ved inngang, forøvrig dobbeltkrum betongstein.

Nedløp og beslag i plastbelagt stål og malt sink av varierende alder.

Trekonstruksjon kledd utvendig med stående trekledning. Hovedsakelig fra de respektive byggeår, med enkelte utskiftninger underveis. Plassbygget konstruksjon i saltaks form. Over/underliggere som undertak. Provisorisk gulvet lagringsloft, tilgang via trappeluke i gang.

I hovedsak vinduer og terrassedører av tre fra 2018 på opprinnelig del. 2011 på tilbygget del mot vest. Terrassedører er noe trege å låse og bør justeres, forøvrig normal slitasje

Profilert heltre ytterdør med glass av nyere dato. Elektronisk lås er montert.

Terrasse på ca 16 m2 med tilgang fra stue. Dekke av naturskifer. Murt/støpt rekkverk kledd med naturskifer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av parkett på gulv, tapet, malt tapet og malt panel på vegger. Malte slette flater i innvendige tak

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Bad har vinylbelegg på gulv med varmekabler, Baderomsplater pålegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og wc.

Bad med tilstøtende toalett

Bad har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt glassfiberstrie i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett, skap og bidet. Wc i tilstøtende rom med tilsvarende overflater.

Vaskerom

Vaskerom har vinylbelegg på gulv, malte panelplater på vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med skap, arbeidsbenk med nedfelt stål skyllekum, varmeovn på vegg og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Kobber og plast vannledninger av varierende alder.
Samlestokker er åpent i kjeller.
Det kan ikke utelukkes eldre jernrør/galvaniserte rør i skjulte konstruksjoner.
Plast, MA og støpejernsrør av varierende alder.
Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Det er godkjent ventilasjon utifra byggeår, men det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra våtrom og wc.
Det er opplegg for vannbåren varme i kjeller.
Akkumulatortank, pumpe og øvrig teknikk er montert i kjeller.
Anlegget er i dag kun i bruk for varmt tappevann.
Anlegget antas å være fra tidlig 2000-tallet.
El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i kjeller og i gang i 2.etg.
Automatsikringer på alle kurser.
Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukkingsapparat i boligen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	29	0	29
2.Etasje	82	79	3
1.Etasje	148	148	0
Kjeller	31	0	31
Sum	290	227	63

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	22	0	22
Sum	22	0	22

Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	32	0	32
Sum	32	0	32

Forutsetninger og vedlegg

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malt profilert heltre utførelse.
Laminat benkeplate med glassplate over benk ved koketopp.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Ventilator med utlufting.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Wc har fliser på gulv, fliser og panel på vegger.
Malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med wc. Servant på gangen utenfor.
Ventilert med naturlig utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

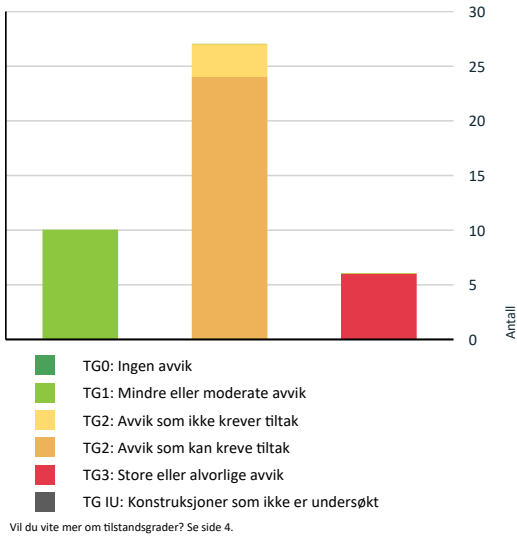
Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

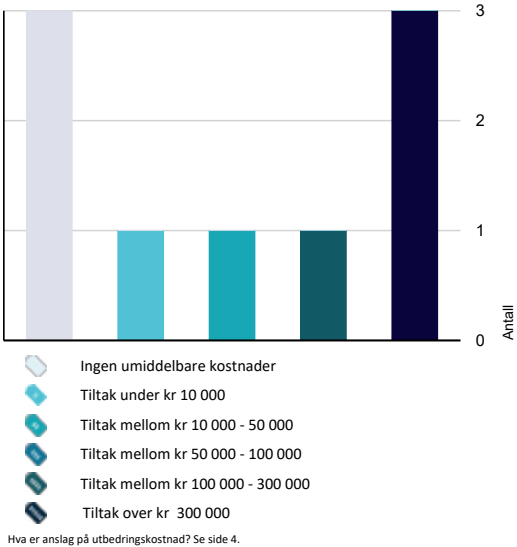


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- !

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er avvik:
Det er stedvis mye alder/værslitasje og påbegynnende råteskader på eldre deler av boligen.
 Kostnadsestimat: Over 300 000

[Gå til side](#)
- !

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er spor av borebille i konstruksjoner
 Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

[Gå til side](#)
- !

Våtrom > Generell > Bad med tilstøtende toalett
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Badet er nå i bruk med dusjkabinett, men badet har passert forventet levetid, har sprekte fliser, generell slitasje og det har forekommet lekkasje til underliggende stue.

Kostnadsestimat: Over 300 000

- !

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
El-anlegg av varierende alder. Sikringsskap er montert i kjeller og i gang i 2.etg. Automatsikringer på alle kurser.
 Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

[Gå til side](#)
- !

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.
 Kostnadsestimat: Under 10 000

[Gå til side](#)
- !

Tomteforhold > Drenering
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
 Kostnadsestimat: Over 300 000

[Gå til side](#)

1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- !

Utvendig > Taktekking
Det er avvik:
Deler av tekkingen har passert forventet levetid, øvrig tekking har passert mer enn 50% av forventet levetid. Sprekte takstein over inngangsparti.
 Kostnadsestimat: Over 300 000

[Gå til side](#)
- !

Utvendig > Nedløp og beslag
Det er avvik:
Nedløp og beslag har stedvis en del alder/værslitasje. Det kan ikke utelukkes lekkasjer fra eldre renner/beslag. Enkelte vinduer og dører mangler beslag.

[Gå til side](#)
- !

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er avvik:
Stedvis noe misfarginger i konstruksjoner, men dette er tørt under befaring og antas å stamme fra eldre lekkasje.
Det er ingen synlig lufting av loft foruten glipper og åpninger i konstruksjoner.

[Gå til side](#)
- !

Utvendig > Vinduer - 2
Det er avvik:
Vinduer og terrassedør har passert forventet levetid, og har alder/værslitasje.

[Gå til side](#)

- !

Utvendig > Dører
Det er avvik:
Dør har en del avflassinger og bruksslitasje. Dør går i terskel.

[Gå til side](#)
- !

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er avvik:
Det er ugress i fuger. Manglende fuger. Det kan ikke utelukkes noe løs skifer.

[Gå til side](#)
- !

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Overflater har noe alder/værslitasje

[Gå til side](#)
- !

Innvendig > Overflater
Det er avvik:
Overflater har stedvis en del bruksslitasje, fuktskader og småskader.

[Gå til side](#)
- !

Innvendig > Pipe og ildsted
Det er avvik:
Det er sprekker i fliser på ildsted. Riss i brannmur

[Gå til side](#)
- !

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er avvik:
Det er fri fukt i kjeller og avflassinger.

[Gå til side](#)
- !

Innvendig > Innvendige trapper
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Avflassing og slitasje.

[Gå til side](#)
- !

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

[Gå til side](#)
- !

Innvendig > Andre innvendige forhold
Det er avvik:
Spor etter borebille og mus i boligen.

[Gå til side](#)
- !

Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom
Det er avvik:

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Veggmaleriene er uegnet for våtrom.
Noe hull etter tidligere montert utstyr.

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
Det er avvik:
Baderomsplater har passert mer enn 50% av forventet levetid.
Avskalling på plate.

Elektriske koblinger i våtsone ved kabinett.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad
Det er avvik:
Det er hakk i servant.
Løse lister på dører i kabinett.
Tett avløp i vask.

Våtrom > Ventilasjon > Bad
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
Det er avvik:
Innredninger har avflassinger, manglende håndtak, småskader og skjeve fronter.
Fryseskap er helt iset igjen og er ikke mulig å vurdere.
Vannskader på parkett ved vask/oppvaskmaskin, det er foretatt fuktsøk i området, og det er tørt under befaringen

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom
Det er avvik:
Overflater og innredning har alder/bruksslitasje.
Sprekker i fliser.

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

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

Det bemerkes at støpejernsrør har passert forventet levetid med god margin

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
Det er avvik:
Anlegget har passert mer enn 50% av forventet levetid

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom
Det er avvik:
Fallforhold er ikke iht krav.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Det er avvik:
Fallforhold er ikke iht krav.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Normal

Vedlikehold
Noe behov

Tilbygg / modernisering

1968	Tilbygg	Tilbygget med inngangsparti
2010	Tilbygg	Tilbygget med kjøkken, veranda, soverom, bad, garderobe og kjøkken

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking på hoveddel fra ca 2005, taktekking på tilbygget del over kjøkken fra 2011 og tekking antatt fra 1970 tallet ved inngang.
Glasert teglstein ved inngang, forøvrig dobbeltkrum betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av takkingen har passert forventet levetid, øvrig tekking har passert mer enn 50% av forventet levetid.
Sprekte takstein over inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvise utbedringer og normalt vedlikehold.
Tak over inngang bør påregnes skiftet innen noe tid.

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i plastbelagt stål og malt sink av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløp og beslag har stedvis en del alder/værslitasje.
Det kan ikke utelukkes lekkasjer fra eldre renner/beslag.
Enkelte vinduer og dører mangler beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvise utskiftninger/utbedringer og generelt vedlikehold.

Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon kledd utvendig med stående trekledning.
Hovedsakelig fra de respektive byggeår, med enkelte utskiftninger underveis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis mye alder/værslitasje og påbegynnende råteskader på eldre deler av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledning på eldre deler av boligen bør påregnes skiftet.
Normalt vedlikehold kan påregnes på øvrige overflater

Kostnadsestimat: Over 300 000

Takkonstruksjon/Loft

Plassbygget konstruksjon i saltaks form.
Over/underliggere som undertak.
Provisorisk gulvet lagringsloft, tilgang via trappeluke i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe misfarginger i konstruksjoner, men dette er tørt under befaring og antas å stamme fra eldre lekkasjer.

Det er ingen synlig lufting av loft foruten glipper og åpninger i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres lufteventiler i gavler.

Glipper i konstruksjoner bør tettes for å unngå uønskede dyr og insekter på loft.

Vinduer

I hovedsak vinduer og terrassedører av tre fra 2018 på opprinnelig del.
2011 på tilbygget del mot vest.
Terrassedører er noe trege å låse og bør justeres, forøvrig normal slitasje

Vinduer - 2

Enkelte eldre vinduer bla. i kjeller og på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer og terrassedør har passert forventet levetid, og har alder/værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvise utskiftninger og generelt vedlikehold bør påregnes.

Dører



Tilstandsrapport

Profilert heltre ytterdør med glass av nyere dato.
Elektronisk lås er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør har en del avflassinger og bruksslitasje.
Dør går i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold.
Dør bør justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca 16 m2 med tilgang fra stue.
Dekke av naturskifer.
Murt/støpt rekkverk kledd med naturskifer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ugress i fuger.
Manglende fuger.
Det kan ikke utelukkes noe løs skifer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Veranda på ca 15 m2 med tilgang fra soverom i 2.etg.
Dekke og rekkverk av tre.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Overflater har noe alder/værslitasje

Konsekvens/tiltak

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

Normalt vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse på ca 60 m2 med tilgang fra kjøkken.
Dekk, levgg og rekkverk av tre.
Trapp til hage.
Normal slitasje, normalt vedlikehold kan påregnes

INNSENDIG

Overflater

Overflater består av parkett på gulv, tapet, malt tapet og malt panel på vegger.
Malte slette flater i innvendige tak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har stedvis en del bruksslitasje, fuktskader og småskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvise utskiftninger og normalt vedlikehold kan påregnes når bilder, tepper etc er fjernet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller, forøvrig trebjelkelag

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er spor av borebille i konstruksjoner

Konsekvens/tiltak

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

Skadedyrfirma bør kontaktes for ytterligere undersøkelser og evt behandling mot skadedyr

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke oppført med radonsperre da det ikke var krav til dette på oppføringstidspunktet.

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

Tegl pipestokk.
Kakkelovn er montert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i fliser på ildsted.
Riss i brannmur

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

Rom under terreng har fritt eksponerte grunnmurer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fri fukt i kjeller og avflassinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/utskiftning av utvendig fuktsikring bør påregnes for å utbedre forholdet.

Lokal utbedreing

Innvendige trapper

Innendig trapp i malt tre.
Rekkverk av malt tre

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Avflassing og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Lokal utbedring

Innvendige dører

Malte profilerte dører innvendig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Andre innvendige forhold

Spor etter borebille og mus i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spor etter borebille og mus i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadedyrfirma bør kontaktes for ytterligere vurderinger og evt behandling mot skadedyr.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har vinylbelegg på gulv, malte panelplater på vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med skap, arbeidsbenk med nedfelt stål skyllekum, varmeovn på vegg og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

Malte panelplater på vegger.
Malt panel i himling.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggmaleriene er uegnet for våtrom.
Noe hull etter tidligere montert utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruk rommet med varsomhet, unngå unødig vannsøl på overflater.
Lokal utbedring.

Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforhold er ikke iht krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.
Vinylbelegg er ført under klemring.

For vegger, se eget punkt.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning



Tilstandsrapport

Innredet med skap, arbeidsbenk med nedfelt stål skyllekum, varmeovn på vegg og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Normal slitasje

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale forhold

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad har vinylbelegg på gulv med varmekabler, Baderomsplater pålegger og malte slette plater i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og wc.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malte slette plater i himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplater har passert mer enn 50% av forventet levetid. Avskalling på plate.

Elektriske koblinger i våtsone ved kabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fortsatt bruke dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning på overflater.

Lokal utbedring

Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med varmekabler

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforhold er ikke iht krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast under kabinett.

Vinylbelegg er ført under klemring

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hakk i servant. Løse lister på dører i kabinett. Tett avløp i vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbeding.

Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er utført uten å påvise unormale forhold.

2.ETASJE > BAD MED TILSTØTENDE TOALET

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt glassfiberstrie i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, dusjkabinett, skap og bidet. Wc i tilstøtende rom med tilsvarende overflater.

Bad antatt fra tidlig 1990 tallet

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

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

Badet er nå i bruk med dusjkabinett, men badet har passert forventet levetid, har sprekte fliser, generell slitasje og det har forekommet lekkasje til underliggende stue.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er utført i vegg bak kabinett uten å påvise unormale forhold på stedet.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt profilert heltre utførelse.

Laminat benkeplate med glassplate over benk ved koketopp.

Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Ingen synlig waterguard eller komfyrvakt.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har avflassinger, manglende håndtak, småskader og skjeve fronter.

Fryseskap er helt iset igjen og er ikke mulig å vurdere.

Vannskader på parkett ved vask/oppvaskmaskin, det er foretatt fuktsøk i området, og det er tørt under befaringen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvise utskiftninger/utbedringer og generelt vedlikehold.

Avtrekk

Ventilator med utlufting.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Wc har fliser på gulv, fliser og panel på vegger.

Malte slette plater i innvendig tak.

Innredet med wc. Servant på gangen utenfor.

Ventilert med naturlig utlufting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater og innredning har alder/bruksslitasje.

Sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvise utskiftninger og generelt vedlikehold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kobber og plast vannledninger av varierende alder.

Samlestokker er åpent i kjeller.

Det kan ikke utelukkes eldre jernrør/galvaniserte rør i skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Plast, MA og støpejernsrør av varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at støpejernsrør har passert forventet levetid med god margin

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

Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Det er godkjent ventilasjon utifra byggeår, men det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra våtrom og wc.

Andre VVS-installasjoner



Tilstandsrapport

Det er opplegg for vannbåren varme i kjeller.
Akkumulatortank, pumpe og øvrig teknikk er montert i kjeller.
Anlegget er i dag kun i bruk for varmt tappevann.
Anlegget antas å være fra tidlig 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget har passert mer enn 50% av forventet levetid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en gjennomgang med service på anlegget med fagperson.
TG settes utifra alder.

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i kjeller og i gang i 2.etg.
Automatsikringer på alle kurser.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det er stedvis avvik med bla. løse kabler, misvisende kursfortegnelse, manglende brytere og bryter i våtsone på bad i 1.etg.
Det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget av fagperson på grunnlag av deler av anleggets alder og bemerkninger

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Drenering

Det er ingen synlig grunnmursplast på murer.
Dreneringer antas å være av eldre dato

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av naturstein, støpt betong og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Bygninger på eiendommen

Garasje

	Anvendelse Parkering/Lagring	
	Byggeår 1988	Kommentar Kilde: Eiendomsverdi
	Standard Normal	
	Vedlikehold Noe behov	

Beskrivelse

Halvpart av garasje som er delt med nabo.
Bygget er oppført i tre over ringmur av lettklinkerblokker på støpt pålagte i 1988.
Bygget har saltak tekket med dobbeltrum betongstein, og er kledd utvendig med stående og liggende trekledning.
Manuell vippeport i tre og malt profilert sidedør i tre.
Bygget fremstår i hovedsak med normal slitasje, men er stedvis noe værslitt.
Stedvise utbedringer og normalt vedlikehold kan påregnes.

Uthus

	Anvendelse Lagring/hobby	
	Byggeår 1920	Kommentar Kilde: Eiendomsverdi
	Standard Bygget har gjennomgående lav standard.	
	Vedlikehold Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.	

Beskrivelse

Uthus oppført i tre over natursteinsmurer i 1920.
Bygget har saltak tekket med teglstein, og er kledd utvendig med stående trekledning.
Innredet med hobbyrom og bar.
Bygget fremstår med stort vedlikeholdsbehov, skjevheter, råte og ødelgte bygningsdeler.
Det bør gjøres kalkulasjoner på hvorvidt det vil lønne seg å renovere bygningen eller rive å bygge nytt.



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)
Loft	29	0	29		Loft
2.Etasje	82	79	3	Gang med trapp, 4 Soverom , Bad med tilstøtende toalett	Bod
1.Etasje	148	148	0	Entré , Hall , Gang med trapp, Stue , Spisestue , Toalettrom , Vaskerom , Kjøkken , 1 Soverom , Bad , Omklingsrom	
Kjeller	31	0	31		2 Boder, Fyrrom
Sum	290	227	63		

Kommentar

Deler av areal i kjeller er ikke medtatt i boligens BRA da takhøyde er under 1,90m
Arealer i plassbygde kott er medtatt i boligens BRA
Grunnet boligens geometriske form, og forhold knyttet til målereglene og skjevheter, kan det forekomme avvik i arealberegningen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	22	0	22		Garasje



Sum	22	0	22
-----	----	---	----

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	32	0	32		2 Hobbyrom
Sum	32	0	32		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2023	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3811 FÆRDER	2	301		0	1115.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ørsnesalleen 19 A

Hjemmelshaver

Ytredal Arild Wulff

Kommentar

Tomtearealet kan bli endret noe, da det er søkt om grensejustering med nabo

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.08.2023		Ikke gjennomgått	5	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LM1748>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Z Eiendom AS

Oppdragsnr.

2230334

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Arild Wulff Ytredal

Astrid Berg

Gateadresse

Ørsnesalleen 19A

Poststed

Postnr

Nøtterøy

3120

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

2005

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

18

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringssselskap

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.

6610879

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

Beskrivelse

Lekkasje fra bad 2.etasje + at det har vært sopp og råte i kjelleren.

Document reference: 2230334

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny seksjon av huset bygd i 2011. Bad 2.etg pusset opp av forrige eier før 2005 udokumentert.

Arbeid utført av

Horten Bygg AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I kjeller. Ny tilkobling til kommunal avløp av Rørleggergutta AS i 2018

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt ca 70 m nye rør og drenering i hage med tilkobling til kommunalt nett i 2018

Arbeid utført av

Rørleggergutta AS

5

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kan sive vann inn i kjelleren når det regner mye.

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

Beskrivelse

Noe skjevhet i gulv.

9

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har hatt maur i spisestue

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Innstallert nye sikringsskap og diverse arbeid med fornyelse av elektrisk nett

Arbeid utført av

Lys Styring Data AS

11.1

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

☒ Nei ☐ Ja

12

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

☒ Nei ☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 2230334

14

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

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bygd terrasse i 2011

Arbeid utført av

J.P Larsen Bygg As

17

Selges eiendommen med uteiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

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

☒ Nei☐ Ja

19

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

☒ Nei☐ Ja

20

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

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med drift av barnehage i 2006-2013 ble det utført radonmålinger

21.1

Radonmåling

Ar

2013

Verdi

OK

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: AWY, AB

3

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: AWY, AB

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arild Wulff Ytredal	ce92d662395f5a13248a976818029ecb14ec409e	08.08.2023 18:04:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Astrid Berg	1238ab9e925473a133caf7c3e328432b64d35ac9	08.08.2023 18:06:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code



Document reference: 2230334

- 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>

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige 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 bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.



Huseierne



Norsk takst



Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Ørsnesalleen 19A, 3120 Nøtterøy

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.



Henning Grødem

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 97 63 27 28

Epost henning@z-eiendom.no

En del av Eiendomsmegler 1 Sørøst Norge

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

org.nr. 982 832 632

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

EiendomsMegler 