



EIENDOM
2005



Løkkeåsveien 2 - Færder - Skallestad

Løkkeåsveien 2, 3138 Skallestad

Prisantydning: kr 4 500 000,- + omk.

Primærrom: 131 kvm

BRA: 149 kvm

Eiendomstype: Enebolig



*“Strekker meg
alltid det lille
ekstra for kunden”*

Jens Erik Wesenberg
Eiendomsmegler MNEF
Epost: jenserik@z-eiendom.no
Mobil: 902 30 110

Har lang erfaring, jobbet i bransjen siden 1993. Selger alle typer eiendommer som eneboliger, alle typer leiligheter, hytter, småbruk og prosjekterte boliger.

Kundene omtaler meg som lett tilgjengelig, flink på oppfølging, effektiv, rådgivende, nøye, strukturert, blid og imøtekommende.





KORT OM EIENDOMMEN

Hyggelig enebolig på romslig tomt i attraktivt boligområde. 3 soverom. 2 bad. Dobbel garasje. Solrikt.

Oppdragsnummer 2230421
Gnr.: 40, Bnr.: 23 i Færder kommune.
Vestfold og Telemark fylke

Adresse Løkkeåsveien 2, 3138 Skallestad
Prisantydning 4 500 000,-
Omkostninger 125 842,-
Totalpris inkl. omk. 4 625 842,-

P-rom/BRA/BTA 131 kvm/149 kvm
Antall soverom 3
Tomteareal 768
Eierform tomt Eiet tomt
Boligtype Enebolig
Byggeår 2004
Eierform Selveier





VELKOMMEN INN





































KJELLER













OPPDRAKSNUMMER

2230421

TYPE BOLIG

Enebolig

EIER

Petter Ellefsen

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

FÆRDER - SKALLESTAD

ADRESSE

Løkkeåsveien 2
3138 Skallestad

ADKOMST

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

BELIGGENHET

Eiendommen ligger sentralt til på Skallestad. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til Meny butikk, brygge, småbåthavner og flere gode bademuligheter.

Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård, men hovedøya har også fine muligheter for turer i skog og mark. Blant annet kan kyststien mellom Hjemseng og Oterbekk anbefales, samt Teieskogen og Hella turområde. Fjærholmen er kommunens største og fineste badeplass og ligger ca. 5 km unna. Her er det sandstrand, svaberg, gresslette med lekeapparater og god plass for solbading.

Duken byr på et yrende liv for familier som er glad i natur og vakker skjærgård, her har barna til og med en "egen" øy, Barneskjær, der mange barnefamilier møtes utover sommeren. Det finnes to herlige badestrender i nærmiljøet. For de yngste anbefales Ulvøtangen, og for de litt eldre barna bør Verdun med stupebrygge og flåte være et naturlig valg.

Fra boligen er det ca. 2,5 km til Nesskogen idrettspark hvor det er høy aktivitet hele uken enten man driver med fotball, tennis eller friidrett. Videre er det kort vei til skiløyper og svømmehall, samt golfbane på Borgheim. Kort vei også til Hårkollhallen. Nøtterøyhallen byr på et flott utendørs idrettsanlegg med en rekke fotballbaner og 400 m friidretts-løpebane.

Boligen ligger ca. 6 min. (5 km.) fra Teie torv og ca. 9 min. (7 km.) fra Tønsberg sentrum med alt av sentrumsfasiliteter.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Selveier, oppført opprinnelig i 1924.

Boligen er tilbygd i 2004 og samtidig total restaurert og er tilnærmet å regne som byggeår.

INNHold

1. etasje inneholder:

Stor hall/gang. Seperat wc med håndvask. Vaskerom med opplegg til dusjkabinett. Kjøkken med hvitevarer (ny komfyrtopp høst 2023) og spiseplass. Stue med peisovn.

2. etasje inneholder:

Gang. 3 romslige soverom hvorav 1 med skyvedørsgarderobe. Stort bad/wc med dusjkabinett og opplegg for badekar.

Kjeller inneholder:

Diverse lagringsrom (varierende lav takhøyde +- 1,90 m). Utgang til hagen.

Utehus/anneks.

Dobbelgarasje fra 2004 med automatiske portåpnere. Lagringsloft.

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

ANTALL ROM

Oppholdsrom: 1, Soverom: 3, Bad: 2

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 131 kvm, Bruksareal: 149 kvm

Kjeller:

Totalt: 14 kvm. P-rom: 0 kvm. S-rom: 14 kvm.

1. ETASJE:

Totalt: 73 kvm. P-rom: 69 kvm. S-rom: 4 kvm.

2. ETASJE:

Totalt: 62 kvm. P-rom: 62 kvm. S-rom: 0 kvm.

SUM:

Totalt: 149 kvm. P-rom: 131 kvm. S-rom: 18 kvm.

STANDARD

Velkommen til Løkkeåsveien 2. En hyggelig enebolig som gir et meget godt inntrykk. Boligen er tilbygd i 2004, samtidig ble boligen total restaurert, alt av innvendige vegger ble revet inn til tømmer/bindingsverk. Alle utvendig overflater er nye i 2004-2005, inkludert kledning, etterisolering, vinduer/dør og takteking mm. Innvendige er alle gulv, vegger og tak nye i 2004-2005, inkludert baderom og kjøkkeninnredning. Mot Berganveien er det ifølge selger montert lyddempende vinduer. Huset var utvendig nymalt i 2020. Det er utstrakt bruk av leddspotter i stue, kjøkken, hall/gang og bad (byttet til ledd i 2021). Det er langt ny kloakk og vannledning i 2004 fra huset til kommunal ledning. For standard forøvrig se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann Gunnar Sverrisson. Det er innlagt fiber fra Telenor.

Dette er virkelig en enbolig som passer godt til barnefamilien. Selv om det er varierende takhøyde i kjelleren har man med noen grep mulighet for å lage en kjellerstue/lekerom til barna. Her kan man fint flytte rett inn uten å måtte pusse opp. Velkommen til visning!

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER

Det foreligger en tilstandsrapport datert 24.10.2023 med befaringsdato 23.10.2023 fra Gunnar Sverrisson som er en uavhengig og autorisert Takstmann.

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet

av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten, hvor innholdet i denne er regulert i egen forskrift, gir en vurdering og beskrivelse av eiendommens byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendommen. Den bygningssakkyndige undersøker 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;

- 4 stk. tilstandsgrad 0 (TG0 lys grønn) - ingen avvik.

- 19 stk. tilstandsgrad 1 (TG1 - lys grønn) - mindre eller moderate avvik.

- 3 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - lys gul) - avvik som ikke krever tiltak

- 12 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - mørk gul) - avvik som kan kreve tiltak

- 2 stk. tilstandsgrad 3 (TG3 - rød) - store eller alvorlige avvik.

TG-2 anmerkninger (mørk -gul) er relatert til for: Utvendig > Taktekking. Utvendig > Takkonstruksjon/Loft. Innvendig > Radon. Innvendig > Innvendige dører. Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom. Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad. Våtrom > Overflater Gulv > Bad. Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad. Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken. Tekniske installasjoner > Varmtvannstank. Tomteforhold > Drenering. Tomteforhold > Garasje.

TG-3 anmerkninger (rød) er relatert til for: Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom. Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

Inngående beskrivelse av anmerkningene følger av

tilstandsrapporten.

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

Både tilstandsrapport og selgers egenerklæring, utgjør en integrert del av denne salgsoppgaven, som kjøper forventes å gjøre seg kjent med. Tilstandsrapporten gir opplysninger om eiendommens tekniske tilstand.

OPPVARMING

Elektrisk. Peisovn i stue. Varmekabler i hall/vindfang, vaskerom og bad/wc.

PARKERING

Dobbelgarasje fra 2004 med automatiske portåpnere. Lagringsloft. Ellers god plass til parkering.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 768 kvm, Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE

Tomten er pent opparbeidet og beplantet med prydbusker, trær, hekk og plen.

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig vann og avløp. Privat vei.

REGULERINGSFORHOLD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/ kommunedelplanen er avsatt til Plan (vedtaksdato) Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplan (6.9.2023) 652.56m²

byggegrensar, utbyggingsvolum og funksjonskrav Kommuneplan (6.9.2023)

Gang/sykkelvei - Framtidig Kommuneplan (6.9.2023)

Ras- og skredfare Kommuneplan (6.9.2023)

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område? Ja
PLANID Plannavn (vedtaksdato) Reguleringsformål
3811 283 Rv 309/Skallestadveien-Rv309/Ulvøveien
(11.6.2003) Boliger

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL? Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak? Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen? Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen? Nei

Detaljregulering nr. 2016006 Løkkeåsveien 20 og 22A-D grenser til og omfatter en liten del av eiendommen. Det er i kommuneplanen tiltenkt fremtidig gang/sykkelvei inn Løkkeåsveien.

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen i kommunens arkiver.

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 lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.

PRISANTYDNING

4 500 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
112 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 500 000,-))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)

125 842,- (Omkostninger totalt)

4 625 842,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Gunnar Hilmar Sverrisson

Formuesverdi : 1 177 002,-

Sekundær formuesverdi : 4 237 205,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 19 295

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: 1 177 002,-

Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: 4 237 205,-

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

OPPGJØR

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

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):

Provisjon 1,25 % av salgssum

Tilrettelegging (Kr:16 950)

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

ANDRE OPPLYSNINGER

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk.

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

BUDGIVNING

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

FINANSIERING

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

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår.

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler 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.: 982832632

Løkkeåsveien 2 1. Etasje



Kjetil Thore
Arkitekt

Vi tar forbehold om feil i plantegningene.

Løkkeåsveien 2 2. Etasje



Knut & Dorte
KUT & DORTE

Vi tar forbehold om feil i plantegningene.

Z
EIENDOM

DOKUMENTER

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Fremtind

Selger av boligen/ tomten

Fullt navn på selger 1

Petter Ellefsen

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger
som en del av min
opplysningsplikt

Eiendommen som selges

Adresse

Løkkeåsveien 2

Postnummer

3138

Poststed

SKALLESTAD

Året og måneden du overtok
eiendommen

06.06.2003

Selges eiendommen som del av et
dødsbo?

Nei

Har du bodd i boligen de siste 12
månedene?

Nei

Selger du boligen på vegne av noen andre?

Selges boligen med fullmakt?

Nei

Kjenner du boligen?

Ja

Utført arbeid

Vet du om det er gjort arbeid på bad
eller våtrom, enten av deg eller tidligere
eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Faglært

Vet du om tettesjikt, membran eller
sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja



Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Totalrenovering. Alt nytt 2005/2005. Rørlegger Thorsen og Marcusen AS. Murer/flislegger Håkedal mur og flis.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Faglært

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Totalrenovering. Kun reisverk som er fra byggeår 1920. Odd Bartho Hansen og sønner AS. Pipeløp blikkenslager Roar Langved.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Faglært

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Hele

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Maskinentreprenør Erik Mathisen AS.

Vet du om det er gjort arbeider på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Faglært

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Nytt elektrisk anlegg 2004/2005. Nøtterøy Elektriske.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja



Hvem ble arbeidet utført av?

Faglært

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Alt nytt. Koblet til ny kloakk. Nye rør 2004/2005. Rørlegger Thorsen og Marcusen AS.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Faglært

Vet du om godkjent byggesøknad mangler for noen av arbeidene?

Nei

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Snekker og tegninger: Odd Bartho Hansen og sønner. Rørlegger: Thorsen og Marcusen AS. Murer/flislegger: Håkedal mur og flis. Elektrisk: Nøtterøy Elektriske AS. Maskinentreprenør: Erik Mathisen AS. Blikkenslager: Roar Langved AS. Alt i 2004-2005.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Skriv inn når målingen startet og sluttet

16.12.2012-16.10.2013. Resultat 125. Måling gjort i kjeller. Tiltak: kjerneboret 6 nye lufteluker.

Hva ble resultatet av målingen?

125

Vet du om ufaglærte har gjort arbeid på eiendommen som vanligvis bør gjøres av faglærte?

Nei

Feil og mangler

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv nærmere

Jordfeil utelamper. Lys frakoblet.

Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

Vet du om det er eller har vært luft- eller vannlekkasjer i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Nei

Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv nærmere

**Koketopp er byttet til ny 2023.
Stekeovn er byttet til ny 2023.
Oppvaskmaskin er byttet til ny 2020.**

Offentlige og private forhold
Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Ja

Beskriv nærmere

**Gang og sykkelvei i Løkkeåsveien.
Ekspropiering 10 kvadratmeter.**

Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Ja

Beskriv nærmere

Midlertidig brukstillatelse.

Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

Vet du om sameiet/borettslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak for eiendommen som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Er det installert el-billader på eiendommen?

Nei

Vet du om det er problematisk å installere el-billader på eiendommen?

Nei

Består eiendommen av flere selvstendige boenheter?

Nei

Har eiendommen utleiedel?

Nei

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

Tilleggsopplysninger

Er det andre ting ved eiendommen det kan være viktig for kjøper å vite om?

Alle spotter i tak er byttet til Led.
Viduer er støyisolerende.
Gips utvendig for støydemping.
Sortvann og overvann går i separate rør til kommunalt anlegg.

Meglers oppdragsnummer

2-23-0421

Utfylt dato

18.10.2023

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

Ja

☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID og hva forsikringen dekker og ikke dekker.

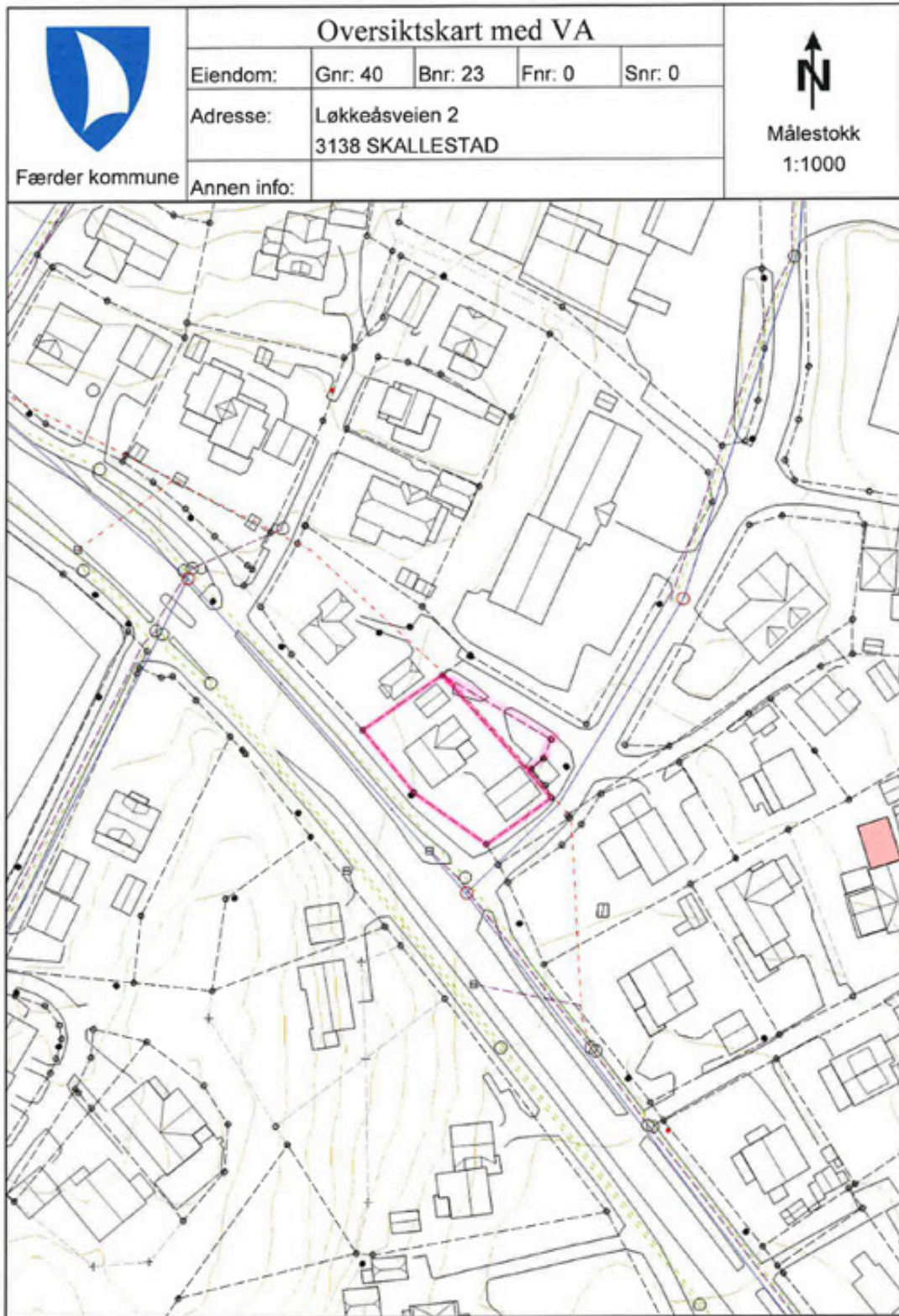
Signer og send til megler

En signatur er nok

Det er kun en av eierne som skal signere egenerklæringen.

Den som signerer gjør det da på vegne av alle eiere av eiendommen.

☒ Jeg skjønner at jeg signerer på vegne av alle eiere



Tilstandsrapport

Løkkeåsveien 2, 3138 SKALLESTAD

FÆRDER kommune

gnr. 40, bnr. 23

Areal (BRA): Enebolig 149 m², Garasje 46 m²



Befaringsdato: 23.10.2023

Rapportdato: 24.10.2023

Oppdragsnr.: 15745-1661

Referansenummer: TS6781

Autorisert foretak: Gulag Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Gunnar Sverrisson

Vår ref: Gunnar Sverrisson



Gyldig rapport
24.10.2023

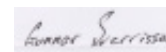
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Gulag Takst & Eiendom AS

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



Rapportansvarlig



Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@taksthus.no

928 98 294

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDelen er nevnt i rapporten)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i 1 og ½ etasje + kjeller oppført i 1924. Boligen er tilbygd i 2004, samtidig ble boligen total restaurert der alt av innvendige vegger ble revet inn til tømmer/bindingsverk. Alle utvendig overflater er nye i 2004-2005 der inkludert kledning, etterisolering, vinduer/dør og takteking mm. Innvendige er alle gulv, vegger og tak nye i 2004-2005, der inkludert badерom og kjøkkeninnredning. Alt av arbeid er utført av fagfolk iflg. fremlagt kvitteringer. Eiendommen fremstilles som godt vedlikeholdt og gir ett positivt inntrykk. Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand/dagens krav, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene samt strengere forskriftskrav.

Enebolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak tekket med betongtakstein, undertak av rupanel. Taket er besiktet fra bakkenivå. Byttet papp, slisser, lekter samt takteking i 2004, iflg. selger. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Renner og alle beslag byttet sammen med takteking i 2004. Yttervegger med stående tømmer i gammel del, tilbygg med bindingsverks konstruksjon. Liggende bordkledning fra 2004. Vegger i gammel del etterisolert på utvendig som innvendig side iflg eier. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, derav lydglass mot hovedveien iflg selger. Ytterdør i malt utførelse. Plassbygg takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel og trefiberplater. Utvendig trapp av betong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Mindre skjevheter/retningsavvik på +/-10 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betraktning. Fliser i vindfang, hovedsaklig parkett på øvrige gulv. Veggene er kledd med trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel eller plater. Alt av innvendige overflater er er nytt/oppusset med maling av vegger og tak samt nytt på alle gulv i 2004-2005. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør i 2004, en vedovn tilkoblet pipe. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskерom er fra 2004 og teknisk forskrift fra 1997 -2010 lagt til grunn ved vurdering, dokumentasjon med kvittering. Fliser på gulv og malt panel på vegger, vaskерom inneholder skyllekum av stål og opplegg for vaskemaskin samt opplegg for dusjkabinett.

Baderom i 2. etasje fra 2004 og teknisk forskrift fra 1997 - 2010 lagt til grunn ved vurdering, dokumentasjon med faktura. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjkabinett, klosett og servant i innredning samt opplegg for badeкар.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2004 i finert utførelse med slette fronter. Rustfri oppvaskbenk og kum. Benkeplater av granitt. Integrerte hvitevarer som inkluderer kjøleskap m/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp (ny platetopp og stekeovn i 2023, oppvaskmaskin ny i 2020). Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv og innholder toalett samt servant, mekanisk avtrekk i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør) med rørskap i gang 2. etasje. Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran i kjeller. Det er avløpsrør av plast. Sikringsskap i vindfang. 56 Amp. hovedsikringer, 10 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter. Brann/røykvarslere i hver etasje og brannsløkkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet av taksmann. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca 300 liter og plassert i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Boligen er opplyst drenert med plastrør og vegger tettstet med knotteplast rundt grunnmur, arbeid utført i 2004. Grunnmur av sparesteinsbetong, tilbygg med grunnmur av Leca isoblokk iflg. selger, vegger pusset/slammet på utvendig som innvendig side. Flat tomt med jordmasser, gruset innkjørsel. Avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløpsnett. Ledningsnett fra 2004.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
kjeller	14	0	14
1. Etasje	73	69	4
2. Etasje	62	62	0
Sum	149	131	18
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	46	0	46
Loft	0	0	0
Sum	46	0	46

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

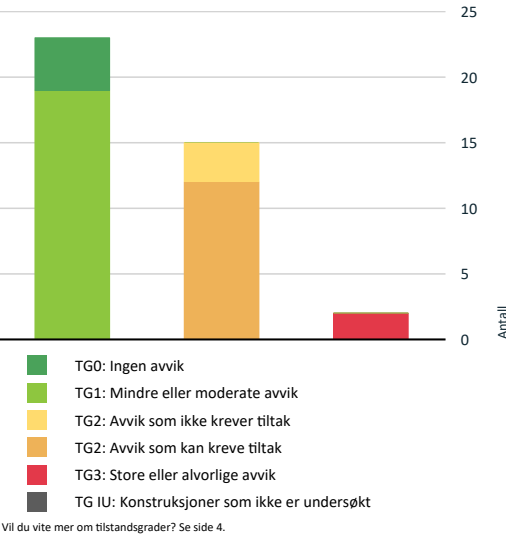
Det foreligger ikke noen tegninger fra byggeår og derfor er tegninger fra 2004 når boligen ble tilbygd lagt til grunn.

Garasje

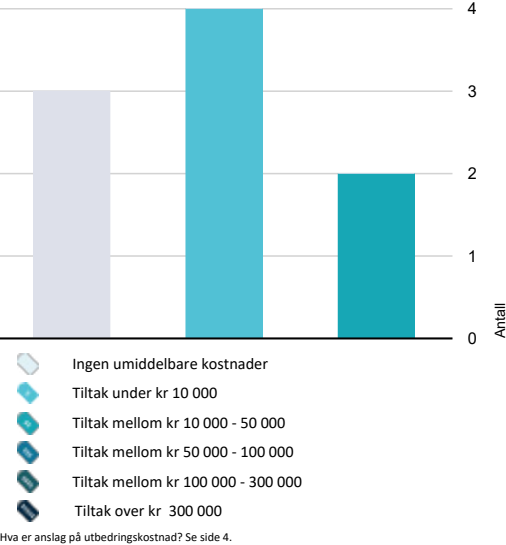
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

1 TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom
Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.
Med manglende membran i gulv, er det fare for at fuktighet trekker ned i treverk med følgende fare for skader i konstruksjon. På det grunnlaget er det derfor satt TG: 3 på bygningsdelen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Sikringsskap i vindfang. 56 Amp. hovedsikringer, 10 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning
Det er avvik:
Generelt mosegrodd taktekkning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er avvik:
Det ble registrert fuktmerker i undertak enkelte steder som ikke er unormalt alder på konstruksjon tatt i betraktning. Loft er kun innsipert fra lofts Luke pga. vanskelig adgang.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon
Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det ble stedvis observert manglende eller noe utilfredsstillende kontakt ("bom") på noen av flisene på venstre side av toalett.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad
Det er avvik:
Mindre krakelering samt skade i servant.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er avvik:
Det er registrert sotmerker på bereder som kan tyde på varmgang i koblinger eller lign.

Tomteforhold > Drenering
Det er avvik:

På yttermuren er det ikke monteret tettelist på toppen av knotteplasten. Dette kan føre til at overflatevann renner inn bak knotteplasten og forårsaker fukt i kjellerveggene. I kjeller vil det alltid være kapillært oppsug av fuktighet da det ikke ble brukt fuktsperre mot grunnen da dette huset ble bygget. Dette vil også trekk opp i yttervegger og delevegger med påfølgende fuktighet og saltutslag nederst.

Tomteforhold > Garasje
Det er avvik:
Gulv i garasje er tilnærmet uten fall mot port som gjør at ved snøsmelting fra bil kan det bli liggende noe vann på gulvet.

1 TO 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Ved hjelp av fuktindikator ble det registrert varierende fuktverdier i innvendige kjellerytterveggene og kjellergulv (åpen konstruksjon) som ikke er unormalt pga. manglende drenering over lengre tid. I kjeller vil det alltid være kapillært oppsug av fuktighet da det ikke ble brukt fuktsperre mot grunnen da dette huset ble bygget. Dette vil også trekk opp i yttervegger og delevegger med påfølgende fuktighet og saltutslag nederst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige trapper
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ca 12-15 cm åpning i rekkverk, gjeldende krav er max 10 cm åpning i rekkverk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert gjennomgående sprekker i grunnmur enkelte steder samt mindre sprekke i puss overflater tilbygg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOIG

Byggeår 1924		Kommentar Etablerings dato for eiendommen iflg. opplysninger hentet fra Infoland.
Tilbygg / modernisering		
2004	Tilbygg	Tilbygg til enebolig.

UTVENDIG

Taktekking

Saltak tekket med betongtakstein, undertak av rupanel. Taket er besiktet fra bakkenivå. Byttet papp, slisser, lekter samt taktekking i 2004, iflg. selger.



Mosegrodd taktekking

Årstall: 2004 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt mosegrodd taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tak bør vaskes da mose hindrer at vann renner av taket

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag

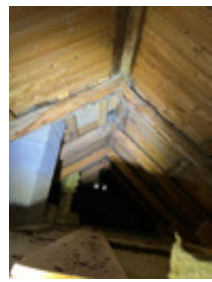
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Renner og alle beslag byttet sammen med taktekking i 2004.

Veggkonstruksjon

Yttervegger med stående tømmer i gammel del, tilbygg med bindingsverks konstruksjon. Liggende bordkledning fra 2004. Vegger i gammel del etterisolert på utvendig som innvendig side iflg eier.

Takkonstruksjon/Loft

Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel og trefiberplater.



Fuktmerker i undertak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert fuktmerker i undertak enkelte steder som ikke er unormalt alder på konstruksjon tatt i betrakting. Loft er kun inspirert fra loftsluke pga. vanskelig adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, derav lydglass mot hovedveien iflg selger.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Ytterdør i malt utførelse.

Årstall: 2005

Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong.

INNVEDIG

Overflater

Fliser i vindfang, hovedsaklig parkett på øvrige gulv. Veggene er kledd med trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel eller plater. Alt av innvendige overflater er er nytt/oppusset med maling av vegger og tak samt nytt på alle gulv i 2004-2005.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Mindre skjevheter/retningsavvik på +/-10 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betraktning.

Radon

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Målinger ble gjort i kjeller og med verdier på 125 bq, eier har etter måling gjort tiltak der lufting av kjeller ble utbedret. Det anbefales ny radonmåling der målinger utføres i oppholdsrom. Kostnadsestimat gjelder radonmåling men ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør i 2004, en vedovn tilkoblet pipe.

Rom Under Terreng

Gulvet i kjeller er av betong, vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt. Kjeller har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, dvs. åpen konstruksjon.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved hjelp av fuktindikator ble det registrert varierende fuktverdier i innvendige kjellerytterveggene og kjellergulv (åpen konstruksjon) som ikke r unormalt pga. manglende drenering over lengre tid. I kjeller vil det alltid være kapillært oppsug av fuktighet da det ikke ble brukt fuktsperre mot grunnen da dette huset ble bygget. Dette vil også trekk opp i yttervegger og delevegger med påfølgende fuktighet og saltutslag nederst.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ca 12-15 cm åpning i rekkverk, gjeldende krav er max 10 cm åpning i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom er fra 2004 og teknisk forskrift fra 1997-2010 lagt til grunn ved vurdering, dokumentasjon med kvittering. Fliser på gulv og malt panel på vegger, vaskerom inneholder skyllekum av stål og opplegg for vaskemaskin samt opplegg for dusjkabinett.

Årstall: 2005

Overflater vegger og himling

Malte panel på vegger og malte plater på innvendig tak.

Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler, det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Ved oppgradering av rommet er det naturlig med utbedring av fallforhold, dette må også sees i sammenheng med manglende membran i gulv.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for synlig tettesjikt.



Ikke membran i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Med manglende membran i gulv, er det fare for at fuktighet trekker ned i treverk med følgende fare for skader i konstruksjon. På det grunnlaget er det derfor satt TG: 3 på bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

For å oppfylle krav om tett gulv, må det legges ny membran.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekum av stål og opplegg for vaskemaskin samt dusjkabinett.

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vindfang uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Fuktundersøkelse i vegg

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 2. etasje fra 2004 og teknisk forskrift fra 1997 - 2010 lagt til grunn ved vurdering, dokumentasjon med faktura. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjkabinett, klosett og servant i innredning samt opplegg for badekar.

Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv og elektriske varmekabler, det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble stedvis observert manglende eller noe utilfredsstillende kontakt ("bom") på noen av flisene på venstre side av toalett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

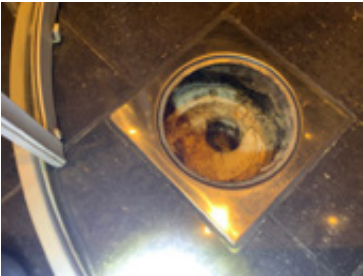
Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring men bør holdes under oppsikt, tiltak kan ikke utelukkes. Våtrommet fungerer med dette avviket, dvs. mindre fall en forskriftskrav.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse



Sluk foran innredning



Sluk i våtsone

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre krakelering samt skade i servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av servant må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom bak dusjbatteri uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Fuktundersøkelse i vegg

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2004 i finert utførelse med slette fronter. Rustfri oppvaskbenk og kum. Benkeplater av granitt. Integrerte hvitevarer som inkluderer kjøleskap m/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp (ny platetopp og stekeovn i 2023, oppvaskmaskin ny i 2020).

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell alders slitasje på avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

1 TD 1

Toalettrom med fliser på gulv og innholder toalett samt servant, mekanisk avtrekk i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TD 1

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør) med rørskap i gang 2. etasje. Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran i kjeller.



Stoppekran i kjeller

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Avløpsrør

1 TD 1

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Ventilasjon

1 TD 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

1 TD 2

Varmtvannstanken er på ca 300 liter og plassert i kjeller.



Sotmerker på bereder

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sotmerker på bereder som kan tyde på varmgang i koblinger eller lign.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elektrisk anlegg

1 TD 3

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap i vindfang. 56 Amp. hovedsikringer, 10 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2023 Nytt anlegg i hele boligen i 2004-2005, bytte av downlights i 2023**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring for arbeid utført i perioden fra 2019 til 2023 er fremlagt for takstmann, samsvarserklæring for nyanlegg i 2004 foreligger ikke.

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja El-kontroll utført i 2007 fremvist for takstmann.

6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. 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
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Pga. sotmerker på varmtvannstank må den påregnes kontrollert og er det hensyntatt i kostnadsestimat, ikke utskifting av bereder.

Ut i fra synlige forhold og alder på anlegge er det ikke nødvendig med noen umiddelbar utbedring av el-anlegget men på generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll av el-anlegget.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

1 TD 0

Brann/røykvarslere i hver etasje og brannslukningsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Drenering

1 TD 2

Boligen er opplyst drenert med plastrør og vegger tettet med knotteplast rundt grunnmur, arbeid utført i 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På yttermuren er det ikke montert tettelst på toppen av knotteplasten. Dette kan føre til at overflatevann renner inn bak knotteplasten og forårsaker fukt i kjellerveggene. I kjeller vil det alltid være kapillært oppsug av fuktighet da det ikke ble brukt fuktsperre mot grunnen da dette huset ble bygget. Dette vil også trekk opp i yttervegger og delevegger med påfølgende fuktighet og saltutslag nederst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

T Ø 2

Grunnmur av sparesteinsbetong, tilbygg med grunnmur av Leca isoblokk iflg. selger, vegger pusset/slammet på utvendig som innvendig side.



Eldre sprekker i gammel del



Nyere sprekker i tilbygg



Sprekk i sydøst hjørne



Sprekk i sydvest hjørne

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert gjennomgående sprekker i grunnmur enkelet steder samt mindre sprekke i puss overflater tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i grunnmur er for det meste av eldre dato med unntak av i tilbygg som er nyere. Sprekker bør tettes, videre bør de overvåkes med tanke på eventuell utvidelse. Tiltak kan ikke utelukkes. Det gjenstår mindre arbeid rundt ett vindu som bør ferdigstilles

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold

T Ø 0

Flat tomt med jordmasser, gruset innkjørsel.

Utvendige vann- og avløpsledninger

T Ø 1

Avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløpsnett. Ledningsnett fra 2004. Alle opplysninger om materialer og alder på skjult ledningsnett er iflg. eier.

Garasje

T Ø 2

Frittliggende dobbel garasje. Bygningen er fundamentert med støpt ringmur og gulv antatt på løsmasser. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Saltak tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stålplater. Bygningen har to leddheisporter i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i garasje er tilnærmet uten fall mot port som gjør at ved snøsmelting fra bil kan det bli liggende noe vann på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruk av garasje fungerer med følgende avvik, dvs manglende fallforhold. På sikt bør gulv utbedres med fall til port. Knotteplast bør festet inn mot mur.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
kjeller	14	0	14		Uinnredet kjellerrom
1. Etasje	73	69	4	Vindfang , Toalettrom , Vaskerom , Hall m/trapp , Kjøkken , Stue	
2. Etasje	62	62	0	Gang , Soverom , Bad , Soverom 2, Soverom 3	
Sum	149	131	18		

Kommentar

Kjeller i gammel del har takhøyde under 1,90 meter, derfor ikke måleverdig areal ihht. NS 3940, gulvet areal i den delen er ca 51 m². Takhøyde i målbar del av kjeller er +/- 194 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke noen tegninger fra byggeår og derfor er tegninger fra 2004 når boligen ble tilbygd lagt til grunn.

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: Oppgradering av elektrisk anlegg, dokumentasjon fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Da standarden sammenligner eiendommen med nye forskriftskrav vil det alltid være avvik i fra byggeår og til gjeldene krav. Ut i fra de vurderingene som er gjort, er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på forskrifts krav som gjaldt på søketidspunktet som er grunnlag for vurdering.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	46	0	46		Garasje
Loft	0	0	0		
Sum	46	0	46		

Kommentar

Loft med takhøyde under 1,90 meter, derfor ikke måleverdig areal ihht. NS 3940. Gulvet areal ca 32 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2023	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør
	Petter Ellefsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3811 FÆRDER	40	23		0	652.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Løkkeåsveien 2							
Hjemmelshaver							
Ellefsen Petter							

Siste hjemmelsovergang

År
2003

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar
Iflg. eier

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	19.08.2004		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risiko for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overlatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova, 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.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet, har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning knyttet til antall kvadratmeter som er opplyst i rapporten. Det betyr at opplysninger om areal ikke alene kan bli benyttet til beregning av eiendommens verdi.

Tilstandsrapportens avgrensninger

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

LØKKEÅSVEIEN 2

Nabolaget Duken/Skallestad - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Skallestad	1 min
Linje 112, 113B, N113	0.1 km
Tønsberg stasjon	13 min
Linje RE11	8.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	35 min

SKOLER

Oserød skole (1-7 kl.)	18 min
373 elever, 18 klasser	1.3 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
481 elever, 40 klasser	3.8 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
313 elever, 22 klasser	7 km
Nøtterøy videregående skole	6 min
550 elever	3.9 km
Færder videregående skole	10 min
750 elever	7.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ulvørenda Borettslag	7 min
----------------------	-------

» «Det er et stille og rolig nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100



KVALITET PÅ SKOLENE

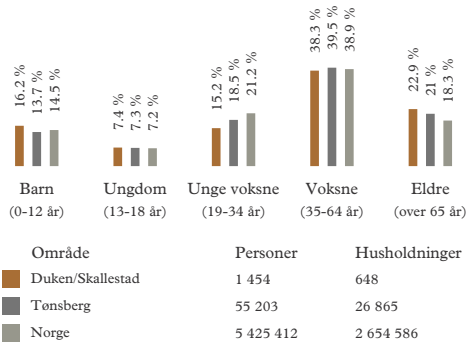
Veldig bra 88/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Barnas Have (1-5 år)	4 min
76 barn	0.3 km
Hårkollen barnehage (1-5 år)	11 min
96 barn	0.8 km
Oserød barnehage (1-5 år)	23 min
65 barn	1.7 km

DAGLIGVARE

Meny Nøtterøy	4 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Kiwi Hjem seng	26 min
PostNord	2 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER



1. Egen bil



2. Gående



STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100



TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100



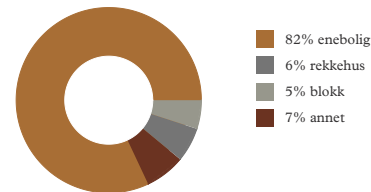
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

SPORT

Hårkollhallen	11 min
Aktivitetshall	0.8 km
Oserød skole	18 min
Ballspill	1.3 km
ENERGY Fitness Borgheim	5 min
EVO Nøtterøy	9 min

BOLIGMASSE



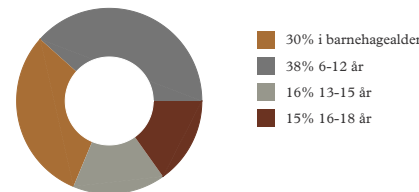
» «Nær sjøen, skog og mark, badeplasser og båthavn. Kan det bli bedre?»

Sitat fra en lokalkjent

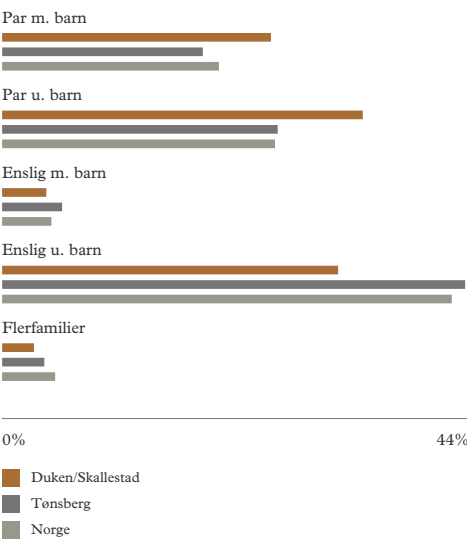
VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	8 min
Apotek 1 Teie torg	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

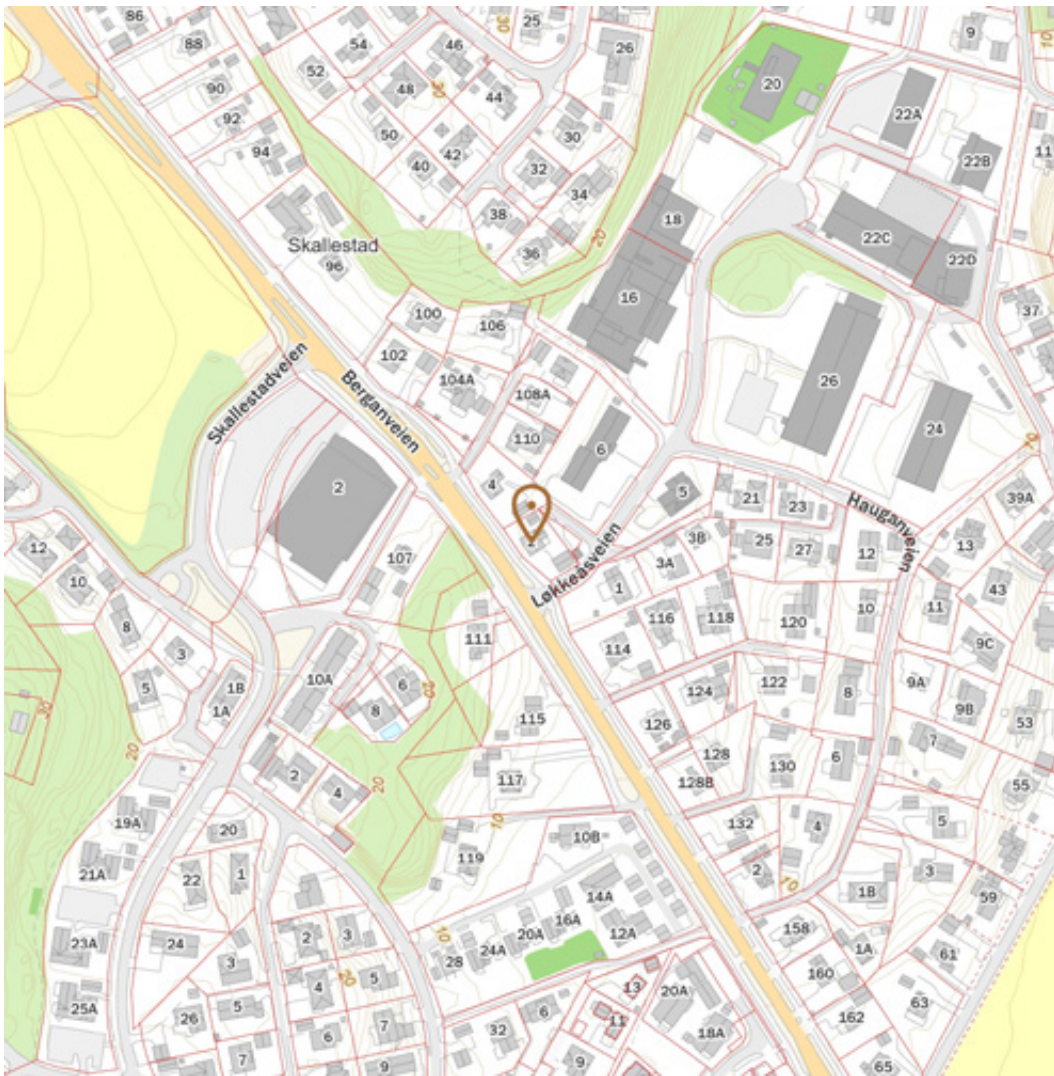


SIVILSTAND

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

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

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



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



Petter Ellefsen
Løkkeåsveien 2
3138 SKALLESTAD

Med vennlig hilsen

Bjørn Andersen
Feiersvenn
Sign.

Mona Larsen
Feiermester
Sign.

LØKKEÅSVEIEN 2 - 0040/0023 - NØTTERØY KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 04.05.16 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:

Eier/representant for eier: Per Ellefsen
For VIB: Bjørn Andersen

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget.

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Andre forhold

Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Forhold:

Lagertanker som midlertidig tas ut av bruk, skal tømmes og sikres slik at utilsiktet påfylling ikke kan forekomme. Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. Tanker som ikke kan gjenbrukes uten å representere fare for lekkasje skal destrueres. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus og lignende, eventuelt med annet anerkjent materiale, i stedet for oppgraving. I slike tilfeller skal fylle- og lufteredninger fjernes.

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

	Færder kommune Postboks 250 Borgheim 3163 Nøtterøy Telefon: 33 39 00 00
---	---

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 20.10.2023

Gnr:	40	Bnr.:	23, 112	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Løkkeåsveien 2						
Selger/Megler	Eiendomsmegler 1 Sørøst Norge AS						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☒	privat ☐
Merknad:		

Avløp	kommunalt ☒	privat ☐		
Slamavskiller?			Ja ☐	Nei ☒
Kommunal slamtømming?			Ja ☐	Nei ☒
Merknad:				

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Privat avløp	Minirensanlegg ☐	Slamavskiller og infiltrasjon ☐	Annet ☐
Merknad:			

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.

Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:

- Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem).
- Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger.
- Slamavskiller i bruk.
- Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt.
- Takvann ledes til kommunal ledning.

Merknad:

Adkomst:

Adkomst fra	Fylkesvei ☐	Kommunal vei ☐	Privat vei ☒
Merknad:			

Kommunale gebyrer:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	4998
Avløp	10111
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m ³ -pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs ☒ Sommer ☐	3615
Feiing	571
Merknad:	

Alle priser er inkl.mva.

Olje/parafin:

Det er forbud mot fyring med fossil olje og parafin fra 2020. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den.

Merknad:

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

NOTATER

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

NOTATER

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

NOTATER

[illegible]

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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



Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATOR 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:
Løkkeåsveien 2, 3138 Skallestad

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.



Jens Erik Wesenberg

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 90 23 01 10

Epost jens.wesenberg@em1sorost.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