



EIENDOM
2005



Hogsnesbakken 111 - Vear

Hogsnesbakken 111, 3172 Vear

Prisantydning: kr 4 150 000,- + omk.

Primærrom: 158 kvm

Eiendomstype: Enebolig

VELKOMMEN TIL
HOGSNESBAKKEN 111





KORT OM EIENDOMMEN

Lys og tiltalende enebolig med romslig tomt som er mye påkostet de senere år, bør sees!

Oppdragsnummer 2230415
Gnr.: 49, Bnr.: 30 i Tønsberg kommune.
Vestfold og Telemark fylke

Adresse Hogsnesbakken 111, 3172 Vear
Prisantydning 4 150 000,-
Omkostninger 117 092,-
Totalpris inkl. omk. 4 267 092,-

P-rom 158 kvm
Antall soverom 3
Tomteareal 943
Eierform tomt Eiet tomt
Boligtype Enebolig
Byggeår 1956
Eierform Selveier

































































PLANTEGNING



Sebra
EENDOMSFOTO

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



Sebra
EENDOMSFOTO

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



1. ETASJE



2. ETASJE

OPPDRAKSNUMMER

2230415

TYPE BOLIG

Lys og tiltalende enebolig med romslig tomt som er mye påkostet de senere år, bør sees!

EIER

Renate Hagen
Kjell Agnar Horvei

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

TØNSBERG - VEAR

ADRESSE

Hogsnesbakken 111
3172 Vear

ADKOMST

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

BELIGGENHET

Beliggende med kort vei til flere dagligvareforretninger på Vear samt Meny ved Jarlsberg. Kun ca 5 km til Tønsberg med alt av sentrumsfasiliteter. Kort vei også til påkjøringen til E18 med gode pendlermuligheter til Drammen, Oslo samt nedover i Vestfold. Kun ca 16 minutter å kjøre til Sandefjord lufthavn Torp. Kort vei også til fine strender og båthavner.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Selveier, oppført i 1956

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

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

INNHold

Underetasje: Trapperom , Bad , Hobbyrom.

Leilighet: Vindfang, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2.
Hovedetasje: Vindfang/Hall m/trapp, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Spisestue, Kjøkken, Stue.

Hele underetasjen er bygget om fra sekundæreal (S-rom) til boligareal (P-rom). Innredning av underetasje/kjeller til boligformål er ikke byggeanmeldt eller søkt om godkjent av bygningsmyndighetene.

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 158 kvm

Underetasje: 22/ 22 KVM P-rom

Hovedetasje: 82/ 82 KVM P-rom

Leilighet: 54/ 54 KVM P-rom

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Hele underetasjen er bygget om fra sekundæreal (S-rom) til boligareal (P-rom). Innredning av underetasje/kjeller til boligformål er ikke byggeanmeldt eller søkt om godkjent av bygningsmyndighetene.

STANDARD

Enebolig i en etasje + kjeller oppført i 1956, leilighet i underetasje. Boligen er betydelig påkostet i senere tid med innredning av hele under etasje derav ny leilighet i 2022. Fra tidligere er det byttet takstein i 2018 samt byttet utvendig kledning med etterisolering og byttet vinduer. Innvendig er det meste av overflater oppgradert i senere tid. Baderom i hovedetasje har ikke tett membran i gulv og der må full oppgradering påregnes.

UTVENDIG

Saltak teknet med betongtakstein, undertak av rupanel. Taket er besiktet fra bakkenivå. Byttet takstein i 2018, underlag som er sutakplater, slisser og lekter fra ca 1985, iflg. selger. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte ståplater. Renner og beslag der inkludert kilrenner byttet sammen med taktekking i 2018. Yttervegger med bindingsverks konstruksjon og liggende bordkledning. Boligen er etterisolert og med ny kledning 2018. Arbeid utført ved egeninnsats. Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har hovedytterdør av teak fra byggeår og PVC balkongdør fra 2018. Utgang fra stue til balkong over underetasje lagt med smøremembran for utvendig bruk, med isolasjon og PVC membran der over samt impregnerte materialer. Arealet av balkongen er 14 m². Ukjent alder på PVC membran. Utgang fra stue til vestvendt terrasse i trykkimpregnert tre fundamentert på mark og løsmasser. Arealet av terrassen inkl. trapp er ca 66 m².

INNVEDIG

Fliser i vindfang og underetasje for det meste, hovedsaklig laminat på øvrige gulv. Vegger kledd med plater med tapetserte og malte overflater. Malte panel i himlinger. Det meste av innvendige overflater er oppusset med nytt på fleste gulv samt maling av vegger og tak i selgers eiertid ca 6 år. Etasjeskiller er av trebjelkelag, etasjeskiller av betong over garasje. Mursteinspipe med ett røykløp og ett lufteløp, en vedovn tilkoblet pipe. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i 2021 med mindre anmerkninger som er delvis utbedret iflg. eier. Det henvis til feierrapport utført av det Vestfold Interkommunale brannvesen datert 16.11.2021. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører for det meste.

VÅTROM

Baderom i underetasje tilhørende hoveddel er fra 2022 men det foreligger ingen dokumentasjon om uavhengig kontroll av rommet. Fliser på gulv og laminerte våtromsplater på vegger med unntak av yttervegg som er flisebelagt. Baderom inneholder dusjnise, veggmontert klosett og servant i innredning.

Baderom i hovedetasje fra 2006 iflg tidligere rapport og teknisk forskrift fra 1997 - 2010 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjnise, klosett og servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin. Iflg eier er baderoms gulv ikke tett og har ikke vært i bruk av den grunn i lengre tid. Pga. utett membran gis rommet TG: 3 og det ikke er laget detaljert beskrivelse av baderommet. Baderom i leilighet underetasje er fra 2022 men det foreligger ingen dokumentasjon om uavhengig kontroll av rommet eller dokumentasjon forøvrig. Fliser på gulv og vegger, Baderom inneholder dusjkabinett, veggmontert klosett og servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning hoveddel fra 2020 med fronter i malt utførelse. Oppvaskbenk og kummer av kompositt. Benkeplater av betong behandlet med epoxy. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Kjøkkeninnredning hybel fra 2022 med fronter i laminert utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Laminerte benkeplater.

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER

Det foreligger en tilstandsrapport datert 05.10.2023 med befæringsdato 05.10.2023 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.
- 14 stk. tilstandsgrad 1 (TG1 - lys grønn) - mindre eller moderate avvik.
- 0 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - lys gul) - avvik som ikke krever tiltak
- 23 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, Nedløp og beslag, Takkonstruksjon/Loft, Balkong, Dører. Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn, Radon, Pipe og ildsted. Rom Under Terreng, Innvendige dører, Våtrom - Bad, Avtrekk kjøkken, Toalettrom, Tekniske installasjoner vannledninger, varmtvannstank og elektrisk

anlegg, Drenering, Terrengforhold og septikktank.

TG-3 anmerkninger (rød) er relatert til: Innvendige trapper og Våtrom, bad.

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.

PARKERING

Det er en eldre frittliggende dobbelgarasje samt bra med parkering på gruslagt gårdsplass.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 943 kvm, Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE

Det er en romslig tomt med god plass til parkering og flere flotte uteområder. Det er laget sti med belegningsstein fra gårdsplass til inngangsparti, forøvrig gress.

VEI, VANN OG AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest på boligen i kommunens arkiv.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Hele underetasjen er bygget om fra sekundæreal (S-rom) til boligareal (P-rom). Innredning av underetasje/kjeller til boligformål er ikke byggeanmeldt eller søkt om godkjent av bygningsmyndighetene.

PRISANTYDNING

4 150 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

4 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

103 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 150 000,-))

117 092,- (Omkostninger totalt)

4 267 092,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Formuesverdi : 873 762,-

Sekundær formuesverdi : 3 145 544,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 18 190 pr. år

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som

primærbolig:873 762,-
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig:
3 145 544,-

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):

Inneståelse-fakturavederlag (Kr.3 100)
Servitutter (Kr.1 800)
Tilrettelegging (Kr.16 950)
Kommunale opplysninger (Kr.3 000)
Markedspakke (Kr.12 600)
Markedspakke utlegg (Kr.6 100)
Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon i %

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

ANDRE OPPLYSNINGER

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

Lampe over spisebord, lamper over kjøkkenbenk, sorte gavel

bak seng, hyllene på stueveggen og hageslange montert ved inngangsparti medfølger ikke

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

Gnr/Bnr/Snr 48/29/3 har rett til å sikre fri sikt i hjørnet av eiendom Gnr/Bnr 49/30, i krysset mellom privat vei Gnr/Bnr 49/4 og fylkesvei 303.

BUDGIVNING

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

FINANSIERING

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

FINN.NO: VISNINGSTEKST

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

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering(Hvitvaskingloven) er megler

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

OPPDRAKSANSVARLIG

Z Eiendom AS
Postboks 55
3106 Nøtterøy
Foretaksregistrert org.nr.: 982832632

NOTATER

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

DOKUMENTER

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

Kjell Agnar Horvei

Fullt navn på selger 2

Renate Hagen

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

Eiendommen som selges

Adresse

Hogsnesbakken 111

Postnummer

3172

Poststed

VEAR

Året og måneden du overtok
eiendommen

2017, mars

Selges eiendommen som del av et
dødsbo?

Nei

Har du bodd i boligen de siste 12
månedene?

Ja

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?

Både faglært og ufaglært

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

Ja

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Jens Petter Zetelits as har gjort alt rørarbeidet
Horten elektroservice as har gjort det elektriske
Kjell Agnar Horvei har utført tømrer arbeid og flising og primar, membran. Slukmansjett. Fiberbånd i overgang vegg og gulv. Oppkant terskel er ca 4-5 cm

Bad i hybel og hoveddel er bygd opp med primer, smørremembran, flis og baderomsplater.

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?

Både faglært og ufaglært

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Kjell Agnar Horvei er utførende. Ny takstein og renner, tetting under gradrenne og nye gradrenner i stål. Nye vindskier og israfter med beslag . Nye forkantbord og forkantblekk. Nye gesimser. Undertak og lekter og slisser er det ikke gjort noe med. Etterisolert med 5cm og asfalt vindtett, lekter og ny kledning. Musebånd. Nye vinduer i pvc vedlikeholdsrie. 2017-2019 Ny veranda ved inngang og takoverbygg over den 2019. Vedbod i enden av den2022. Murt igjen et hull i pipa i henhold til feiervesenets regler 2022. Har byttet peisovn 2018. Feiervesenet har godkjent den. Har gjort om kjelleren til hybel og oppholdsrom. 2021-2022

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

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Ufaglært

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler (skriv hvilke i tekstboksen)

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Tidligere eier. Vet ikke når.

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

Tidligere eier har gjort arbeider på strøm i hovedetasje og loft. Nordrun elektriske har skiftet inntak fra 2 fas til 3 fas og kabel ned til nytt sikring skap. 2017 Horten elektroservice har laget innholdsfortegnelse i sikringsskap og har hatt alt av elektrisk i kjelleren. Har laget klart for utvidelse i garasjen og. 2021

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

Jens Petter Zetelits as
Alt vann og avløp er skiftet til pvc helt til septiktank og til stoppekran ute. 2021

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?

Både faglært og ufaglært

Vet du om godkjent byggesøknad mangler for noen av arbeidene?

Ja

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Kjell Agnar Horvei er utførende. Veranda og takoverbygg og vedbod på hovedetasjen ved inngang. Omdisponering av kjeller. Bygget om kjeller til hybel og oppholdsrom. Fasadeendring i forhold til vindusskift.

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

Nei

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?

Nei

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

Ja

Beskriv nærmere

Bad i hovedetasje er utett og dusj er ute av drift.

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

Ja

Beskriv nærmere

Var et gammelt røykrør i kjelleren som ble pålagt å blende. Det er blitt gjort i henhold til feiervesenets regler.

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?

Ja

Beskriv nærmere

Er noe råttent undertak i endevegg i vest ca 0,5m2 fra gamelt av.

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?

Ja

Beskriv nærmere

Var mus i kjelleren før kjelleren ble ombygget. Er og 2 maurtuer på tomta

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?

Nei

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?

Nei

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

Nei

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?

Ja

Oppfyller utleiedelen kommunens krav?

Ja

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?

Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

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?

Det mangler noen trin på taket opp mot pipa for feieren. Er ikke mønebånd. Mønestein er ikke festet da tanken var å sette på

mønebånd først. Velv på pipetopp vil være lurt å få på å plass og da det kan komme vann ned i pipa når den ikke er i bruk. Ville vurdert å legge ny isolasjon på loftet da der er en blanding av glassvatt og Rockwool. Septiktank har jeg fått beskjed fra kommunen at en kan koble bort. Det kan gjøres i et bypas i tanken og tanken må fylles med grus.

Meglerns oppdragsnummer

2-23-0415

Utfylt dato

07.10.2023

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

Hogsnesbakken 111, 3172 VEAR

TØNSBERG kommune

gnr. 49, bnr. 30

Areal (BRA): Enebolig 158 m²



Befaringsdato: 05.10.2023

Rapportdato: 09.10.2023

Oppdragsnr.: 15745-1652

Referansenummer: GX1715

Autorisert foretak: Gulag Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Gunnar Sverrisson

Vår ref: Gunnar Sverrisson



Gyldig rapport
09.10.2023

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 en etasje + kjeller oppført i 1956, leilighet i underetasje. Boligen er betydelig påkostet i senere tid med innredning av hele under etasje deriv ny leilighet i 2022. Fra tidligere er det byttet takstein i 2018 samt byttet utvendig kledning med etterisolering og byttet vinduer. Innvendig er det meste av overflater oppgradert i senere tid. Baderom i hovedetasje har ikke tett membran i gulv og der må full oppgradering påregnes. Som det fremgår av rapporten forøvrig er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand/dagens krav, det meste som følger av normal slitasje og alder på bygningsdelene samt strengere forskriftskrav.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

Saltak tekkt med betongtakstein, undertak av rupanel. Taket er besikttet fra bakkenivå. Byttet takstein i 2018, underlag som er sutakplater, slisser og lekter fra ca 1985, iflg. selger. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Renner og beslag der inkludert kilrenner byttet sammen med takteking i 2018. Yttervegger med bindingsverks konstruksjon og liggende bordkledning. Boligen er etterisolert og med ny kledning 2018. Arbeid utført ved egeninnsats. Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Bygningen har hovedytterdør av teak fra byggeår og PVC balkongdør fra 2018. Utgang fra stue til balkong over underetasje lagt med smøremembran for utvendig bruk, med isolasjon og PVC membran der over samt impregnerte materialer. Arealet av balkongen er 14 m². Ukjent alder på PVC membran. Utgang fra stue til vestvendt terrasse i trykkimpregner tre fundamentert på mark og løsmasser. Arealet av terrassen inkl. trapp er ca 66 m².

INNVEDIG

Fliser i vindfang og underetasje for det mesta, hovedsaklig laminat på øvrige gulv. Vegger kledd med plater med tapetserte og malte overflater. Malte panel i himlinger. Det meste av innvendige overflater er oppusset med nytt på fleste gulv samt maling av vegger og tak i selgers eiertid ca 6 år. Etasjeskiller er av trebjelkelag, etasjeskiller av betong over garasje. Mursteinspipe med ett røykløp og ett lufteløp, en vedovn tilkoblet pipe. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i 2021 med mindre anmerkninger som er delvis utbedret iflg. eier. Det henvis til feierappport utført av det Vestfold Interkommunale brannvesen datert 16.11.2021. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører for det meste.

VÅTROM

Baderom i underetasje tilhørende hoveddel er fra 2022 men det foreligger ingen dokumentasjon om uavhengig kontroll av rommet. Fliser på gulv og laminerte våtromsplater på vegger med unntak av yttervegg som er flisebelagt. Baderom inneholder dusjnise, veggmontert klosett og servant i innredning.

Baderom i hovedetasje fra 2006 iflg tidligere rapport og teknisk forskrift fra 1997 - 2010 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjnise, klosett og servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin. Iflg eier er baderoms gulv ikke tett og har ikke vært i bruk av den grunn i lengre tid. Pga. utett membran gis rommet TG: 3 og det ikke er laget detaljert beskrivelse av baderommet.

Baderom i leilighet underetasje er fra 2022 men det foreligger ingen dokumentasjon om uavhengig kontroll av rommet eller dokumentasjon forøvrig. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjkabinett, veggmontert klosett og servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning hoveddel fra 2020 med fronter i malt utførelse. Oppvaskbenk og kummer av kompositt. Benkeplater av betong behandlet med epoxy. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.

Kjøkkeninnredning hybel fra 2022 med fronter i laminert utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Laminerte benkeplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør) med stoppekran i kjeller. Rørskap i trappegang kjeller og vindfang leilighet.. Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast, nye avløpsrør ut av boligen. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstankene er på ca 2 x2 00 liter og plassert i kjeller og baderom, en for hver boenhet. Sikringsskap i vindfang samt eget sikringsskap for leilighet i underetasje. 50 Amp. hovedsikringer, 14 kurser for lys og oppvarming hoveddel og 9 kurser for lys og oppvarming leilighet. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter samt overspenningsvern. Brann/røykvarslere i hver etasje og brannslukkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling iflg eier. Det er synlig knotteplast mot vest med det foreligger ikke noen opplysninger om drenering eller fuksikring av grunnmur forøvrig. Grunnmur av sparesteinsbetong. Eiendommen er beliggende i skrånende terreng med betydelig høyere terreng mot vest, gruset innkjørsel og parkeringsplass. Utvendige avløpsrør er av plast til septik, det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett, utvendige vannledninger er av plast (PEL) tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ledingsnett fra 2002. Alle opplysninger om materialer og alder på skjult ledningsnett er iflg. eier. Septiktanken er av betong, privat tømming av septiktank.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	22	22	0
Hovedetasje	82	82	0
Leilighet	54	54	0
Sum	158	158	0

Forutsetninger og vedlegg

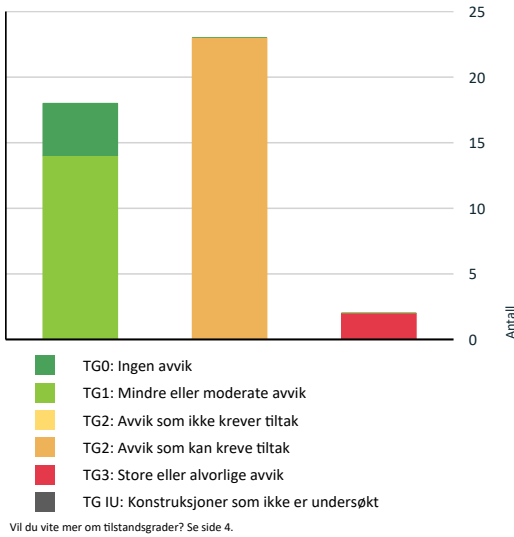
Lovlighet

Enebolig

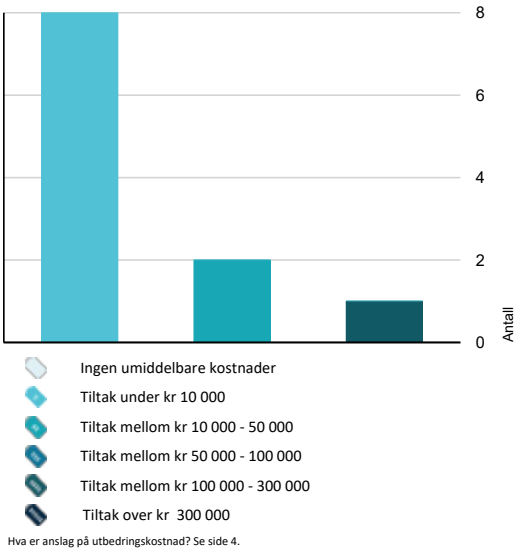
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Hele underetasjen er bygget om fra sekundærareal (S-rom) til boligareal (P-rom). Innredning av underetasje/kjeller til boligformål er ikke byggeanmeldt eller søkt om godkjent av bygningsmyndighetene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det presiseres at boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering samt annet utstyr. Dette kan begrense kontrollmuligheten i enkelte rom. Videre informeres det om at ved kontroll av skjevheter i gulver blir dette gjort ved plassering av krysslaser på tilfeldige valgte steder. Det kan dermed ikke utelukkes at måleresultater avviker. Kostnadsestimat er basert på skjønn og det utelukkes ikke at denne posten kan bli høyere og mulig lavere. Når det gjelder bad hvor det er krav om uavhengig kontroll er dette ofte en dokumentasjon som ikke blir fremvist. Basert på et det er gitt ferdigattest vil det tolkes slik av taksmann at dette er ivaretatt. Dette da dokumentasjon på uavhengig kontroll skal fremlegges for å få ferdigattest. Ved utført egeninnsats kan det ikke forventes at arbeider er fagmessig utført og forventet levetid på bygningsdeler og våtrom kan være vesentlig mindre en normalt. Det bemerkes at mindre skader ikke blir kommentert. Rapporten kan brukes av rekvirent i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innendig > Innvendige trapper
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mangler siste stigeitrinna og eventuell platting for feier til pipe, er også påpekt i feierrapport.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble registrert fuktmerker i undertak enkelte steder som ikke er unormalt alder på konstruksjon tatt i betraktning samt mindre råte i undertak mot syd. Det ble ikke registrert noen unormale fuktverdier i området. Tydelige nedbøyninger i takkonstruksjon, hovedsaklig mot øst.

Utvendig > Dører

Det er avvik:

Generell alders slitasje inngangsdør hoveddel.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverk på luftebalkong mot øst har høyde på ca 94 cm som er under gjeldende byggeteknisk forskrift.

Innendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Mindre skjevheter/retningsavvik på +/-10 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betraktning. Det er i tillegg målt høydeforskjell på ca 15 mm gjennom hele rommet i stue.

Innendig > Radon

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

Innendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Ved hjelp av fuktindikator ble det registrert varierende fuktverdier i innvendige kjellerytterveggene og kjellergulv, som ikke er uvanlig pga. manglende drenering over lengre tid. I kjeller/underetasje 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.

Innendig > Innvendige dører

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

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

Iflg. TEK 17 skal det være fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Slik er det ikke i dette tilfellet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Våtrom > Ventilasjon > Bad

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

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

Fallforhold på gulv er ikke ivaretatt men det er oppkant på ca 30 mm ved terskel og i tillegg dusjes det i kabinett.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Våtrom > Ventilasjon > Bad

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

	Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken Gå til side Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
	Kostnadsestimat: Under 10 000
	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. TG: 2 gjelder kobberrør med alder over 25 år der mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
	Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstank hoveddel har ikke tilfredsstillende el-tilkobling ihht. gjeldende forskrift.
	Kostnadsestimat: Under 10 000
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side Sikringsskap i vindfang samt eget sikringsskap for leilighet i underetasje. 50 Amp. hovedsikringer, 14 kurser for lys og oppvarming hoveddel og 9 kurser for lys og oppvarming leilighet. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter samt overspenningsvern.
	Kostnadsestimat: Under 10 000
	Tomteforhold > Drenering Gå til side Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
	Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side Det er avvik: Da boligen har høyere terreng på den ene siden med fare for vann inn mot bygningen, stiller det samtidig høyere krav til drenering.
	Tomteforhold > Septiktank Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1956	Kommentar Byggeår iflg. tegninger
------------------------	---

Tilbygg / modernisering

2022	Ombygging	Ombygging av underetasje til boligformål.
------	-----------	---

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Saltak tekket med betongtakstein, undertak av rupanel. Taket er besiktet fra bakkenivå. Byttet takstein i 2018, underlag som er sutakplater, slisser og lekter fra ca 1985, iflg. selger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Renner og beslag der inkludert kilrenner byttet sammen med taktekking i 2018.



Takrennenedløp ledes vekk fra boligen



Mangler stigetrinn og platting

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mangler siste stigetrinna og eventuell platting for feier til pipe, er også påpekt i feierrapport.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 1

Yttervegger med bindingsverks konstruksjon og liggende bordkledning. Boligen er etterisolert og med ny kledning 2018. Arbeid utført ved egeninnsats.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel.



Fuktmerker i undertak

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det ble registrert fuktmerker i undertak enkelte steder som ikke er unormalt alder på konstruksjon tatt i betraktning samt mindre råte i undertak mot syd. Det ble ikke registrert noen unormale fuktverdier i området. Tydelige nedbøyninger i takkonstruksjon, hovedsaklig mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendige da fuktmerkene er opplyst å stamme fra før taket ble lagt om. Det kan ikke utelukkes tiltak på sikt for oppretting av konstruksjon.

Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Bygningen har hovedytterdør av teak fra byggeår og PVC balkongdør fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell alders slitasje inngangsdør hoveddel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med noe omgående tiltak men tid for utskifting av hoveddør nærmer seg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong over underetasje lagt med smøremembran for utvendig bruk, isolasjon og PVC membran der over samt impregnerte materialer. Arealet av balkongen er 14 m². Ukjent alder på PVC membran. Utgang fra stue til vestvendt terrasse i trykkipregnet tre fundamentert på mark og løsmasser. Arealet av terrassen inkl. trapp er ca 66 m².



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverk på luftbalkong mot øst har høyde på ca 94 cm som er under gjeldende byggeteknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

INNVEDIG

Overflater

Fliser i vindfang og underetasje for det mesta, hovedsaklig laminat på øvrige gulv. Vegger kledd med plater med tapetserte og malte overflater. Malte panel i himlinger. Det meste av innvendige overflater er oppusset med nytt på fleste gulv samt maling av vegger og tak i selgers eiertid ca 6 år.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, etasjeskiller av betong over garasje.

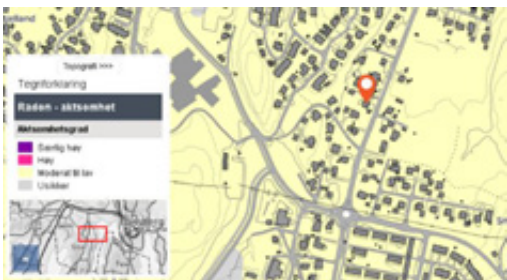
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Radon



Området viser moderat til lave verdier mht til radon iflg. NGU.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig da eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad. På generelt grunnlag anbefales det radonmåling.

Pipe og ildsted

Mursteinspipe med ett røykløp og ett luftløp, en vedovn tilkoblet pipe. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i 2021 med mindre anmerkninger som er delvis utbedret iflg. eier. Det henvis til feierrapport utført av det Vestfold Interkommunale brannvesen datert 16.11.2021.



Mangler ildfast plate under sotluke

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

Gulvet i kjeller er av betong lagt med fliser, 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 i kjellergulv. Ved hjelp av fuktindikator ble det registrert varierende fuktverdier i innvendige kjellerytterveggene og kjellergulv, som ikke er uvanlig pga. manglende drenering over lengre tid. I kjeller/underetasje 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

- Andre tiltak:

Forholdene krever ikke noen umiddelbare tiltak men ved endret bruk av kjeller eller utføring av vegger kan tiltak ikke utelukkes.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører for det meste.

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Baderom i hovedetasje fra 2006 iflg tidligere rapport og teknisk forskrift fra 1997 - 2010 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjnise, klosett og servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin. Iflg eier er baderoms gulv ikke tett og har ikke vært i bruk av den grunn i lengre tid. Pga. utett membran gis rommet TG: 3 og det ikke er laget detaljert beskrivelse av baderommet.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktundersøkelse i etasjeskiller

UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderom i underetasje tilhørende hoveddel er fra 2022 men det foreligger ingen dokumentasjon om uavhengig kontroll av rommet. Fliser på gulv og laminerte våtromsplater på vegger med unntak av yttervegg som er flisebelagt. Baderom inneholder dusjnise, veggmontert klosett og servant i innredning.

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.

Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler, det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

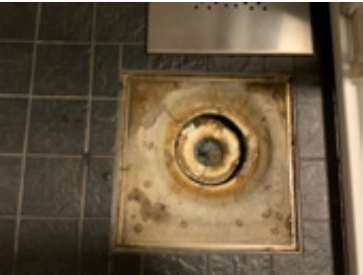
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Iflg. TEK 17 skal det være fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Slik er det ikke i dette tilfellet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse, dokumentasjon med bilder.



Sluk baderom hoveddel

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrom fungere med nevnte forhold men som sagt foreligger det ikke noen dokumentasjon om uavhengig kontroll av rommet.

Sanitærutstyr og innredning

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

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via vindu.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.



Fuktundersøkelse i vegg

LEILIGHET > BAD

Generell

Baderom i leilighet underetasje er fra 2022 men det foreligger ingen dokumentasjon om uavhengig kontroll av rommet eller dokumentasjon forøvrig. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjkabinett, veggmontert klosett og servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

Fliser på yttervegg og laminerte baderomsplater på delevegger, malte plater på innvendig tak.

Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler, det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Fallforhold på gulv er ikke ivaretatt men det er oppkant på ca 30 mm ved terskel og i tillegg dusjes det i kabinett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk baderom leilighet

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrom fungere med nevnte forhold men som sagt foreligger det ikke noen dokumentasjon om uavhengig kontroll av rommet.

Sanitærutstyr og innredning

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

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Tilstandsrapport



Fuktundersøkelse i vegg

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning hoveddel fra 2020 med fronter i malt utførelse. Oppvaskbenk og kummer av kompositt. Benkeplater av betong behandlet med epoxy. Integreerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning hybel fra 2022 med fronter i laminert utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Laminerte benkeplater.

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

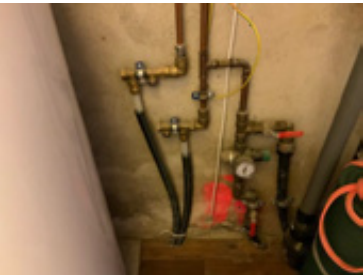
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forstert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør) med stoppekran i kjeller. Rørskap i trappegang kjeller og vindfang leilighet.. Det er besiktiget i rørskap.



Stoppekran i kjeller

Vurdering av avvik:

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

TG: 2 gjelder kobberrør med alder over 25 år der mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, nye avløpsrør ut av boligen.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannstankene er på ca 2x200 liter og plassert i kjeller og badrom, en for hver boenhet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstank hoveddel har ikke tilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereider (med effekt på 1500 W eller mer) må være fast tilkoblet det elektriske anlegget og ikke via stikkontakt slik som i dette tilfellet. Årsaken er brannfare pga. varmeutvikling i støpsel og stikkontakt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkynndig 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 samt eget sikringsskap for leilighet i underetasje. 50 Amp. hovedsikringer, 14 kurser for lys og oppvarming hoveddel og 9 kurser for lys og oppvarming leilighet. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter samt overspenningsvern.

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) **2022 Oppgradering av anlegget i kjeller.**
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 2022 fremlagt for takstmann. Det er utført arbeid på elektrisk anlegg etter 1999 men det foreligger ikke samsvarserklæring for oppgradering av sikringsskap hoveddel.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja El-kontroll utført i 2005 fremvist for takstmann, det foreligger ikke endelig kvittering for utbedringer i 2005.
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
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?
Ja

Ingen unormal avvik men da det ikke foreligger noen samsvarserklæring for arbeid ved oppgradering skap hoveddel settes det TG: 2 på el-anlegg og det anbefales kontroll av el-anlegget. Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer/oppgradering.



Sikringsskap hoveddel



Sikringsskap leilighet

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling iflg eier.

Drenering

Det er synlig knotteplast mot vest med det foreligger ikke noen opplysninger om drenering eller fuksikring av grunnmur forøvrig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av sparesteinsbetong.

Terrengforhold

Eiendommen er beliggende i skrånende terreng med betydelig høyere terreng mot vest, gruset innkjørsel og parkeringsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da boligen har høyere terreng på den ene siden med fare for vann inn mot bygningen, stiller det samtidig høyere krav til drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kreves ikke noen umiddelbare tiltak men forholdene bør jevnlig overvåkes pga. høyt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast til septik, det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett, utvendige vannledninger er av plast (PEL) tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ledingsnett fra 2002. Alle opplysninger om materialer og alder på skjult ledningsnett er iflg. eier.

Septiktank

Septiktanken er av betong, privat tømning av septiktank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	22	22	0	Trapperom , Bad , Hobbyrom	
Hovedetasje	82	82	0	Vindfang/Hall m/trapp , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Spisestue , Kjøkken , Stue	
Leilighet	54	54	0	Vindfang , Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2	
Sum	158	158	0		

Kommentar

I soverom mot nordøst er deler av rommet med takhøyde under 1,90 meter, derfor ikke måleverdig areal ihht. NS 3940, den delen som ikke er målbar har ett areal på ca 6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Hele underetasjen er bygget om fra sekundærareal (S-rom) til boligareal (P-rom). Innredning av underetasje/kjeller til boligformål er ikke byggeanmeldt eller søkt om godkjent av bygningsmyndighetene.

Brannceller

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

☒

Ja

☐

Nei

Kommentar: Boligen er oppført og registret som enebolig men er nå innredet med to boenheter og ikke bygget med to separate brannceller slikt gjeldende forskrifter krever.

Nyere håndverkstjenester

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

☒

Ja

☐

Nei

Kommentar: Innredning av kjelleretasje til boligformål samt ny kledning på utvendig side med vinduer mm. Kvittering for arbeid utført av elektriker og rørlegger er fremlagt, arbeid forøvrig utført ved egeninnsats av eier som er håndverker.

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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
05.10.2023	Gunnar Sverrisson			Takstingeniør			
	Kjell Agnar Horvei			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	49	30		0	943.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Hogsnesbakken 111							
Hjemmelshaver							
Horvei Kjell Agnar, Hagen Renate							

Siste hjemmelsovergang		
Kjøpesum	År	Type
1 875 000	2022	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	18.02.1956		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	07.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Vestfold Interkommunale Brannvesen	16.11.2021		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 fuktsatte 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 dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, 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 funksjonsprøving 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: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold 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.

HOGSNESBAKKEN 111

Nabolaget Hogsnes - vurdert av 73 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Gamle Bjellandvei Linje 129	2 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	7 min 5.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

SKOLER

Vear skole (1-10 kl.) 514 elever, 30 klasser	14 min 1 km
Melsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	7 min 4.8 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	9 min 5.5 km



«Fint og rolig boområde med nærhet til mange turmuligheter og Vestfjorden»

Sitat fra en lokalkjent



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100



KVALITET PÅ SKOLENE

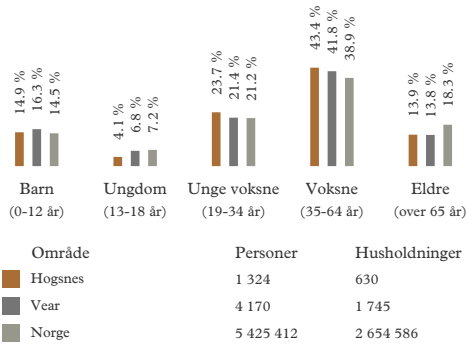
Veldig bra 84/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Hogsnes barnehage (1-5 år) 73 barn	11 min 0.8 km
Sigridløkka barnehage (1-5 år) 49 barn	12 min 0.8 km
Ekely barnehage (1-5 år) 87 barn	18 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vear Post i butikk, PostNord	7 min 0.5 km
Meny Jarlsberg	20 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER



1. Egen bil



2. Sykkel



TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100



STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100



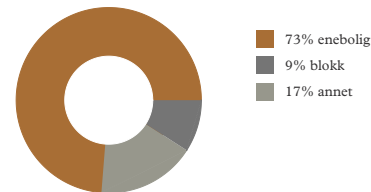
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Hogsnes nærmiljøanlegg Ballspill, fotball	9 min 0.7 km
Hogsnesåsen Balløkke Ballspill	10 min 0.8 km
Energy Fitness	16 min
Sporty24 Sem	5 min

BOLIGMASSE



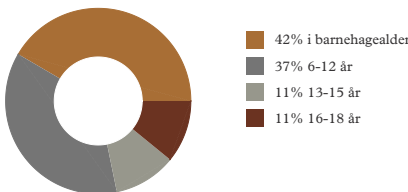
«Flyttet hit for litt siden, men trives godt og liker utsikten og omgivelsene.»

Sitat fra en lokalkjent

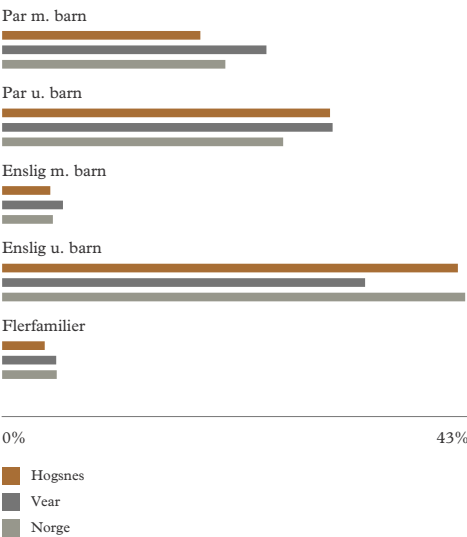
VARER/TJENESTER

Farmandstredet	8 min
Vitusapotek Sem	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

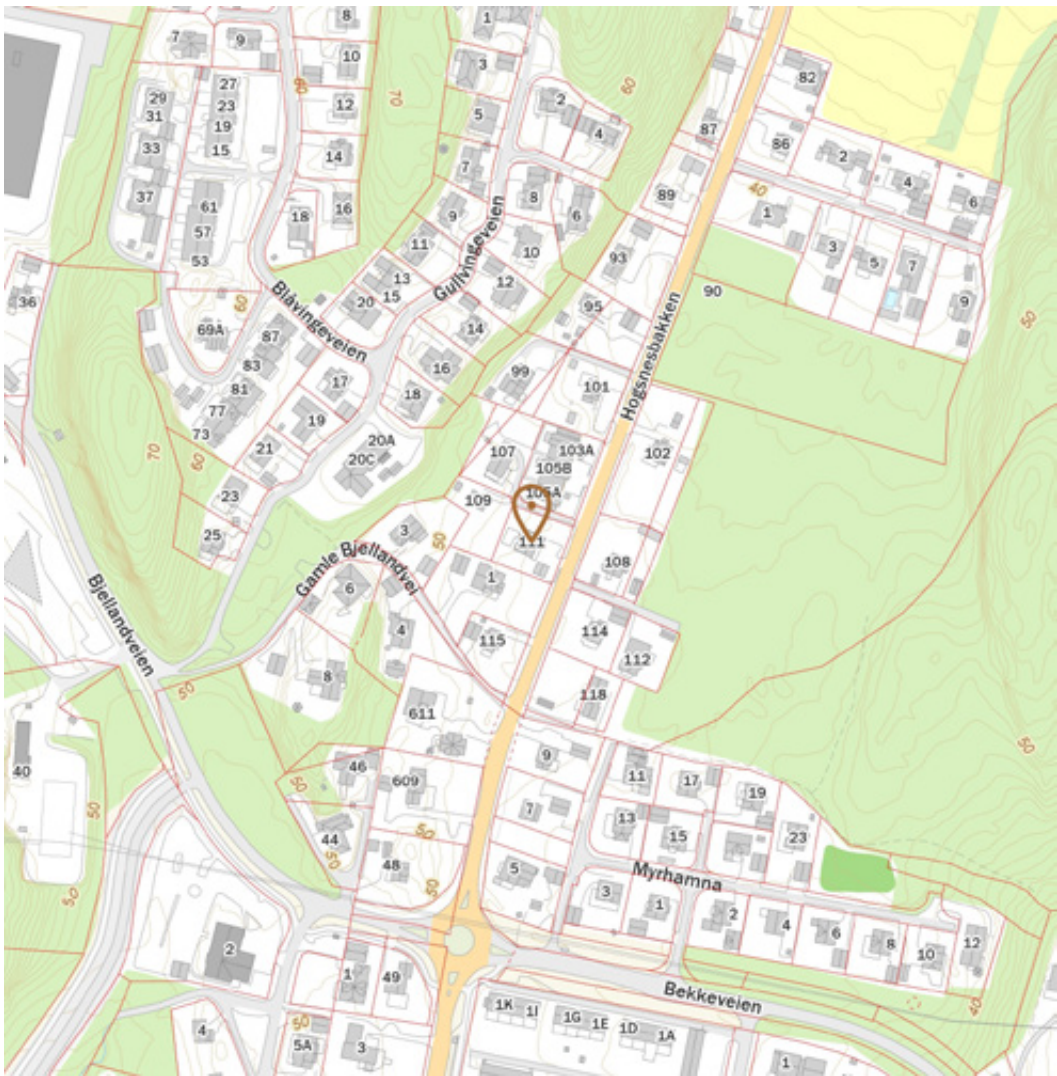


FAMILIESAMMENSETNING

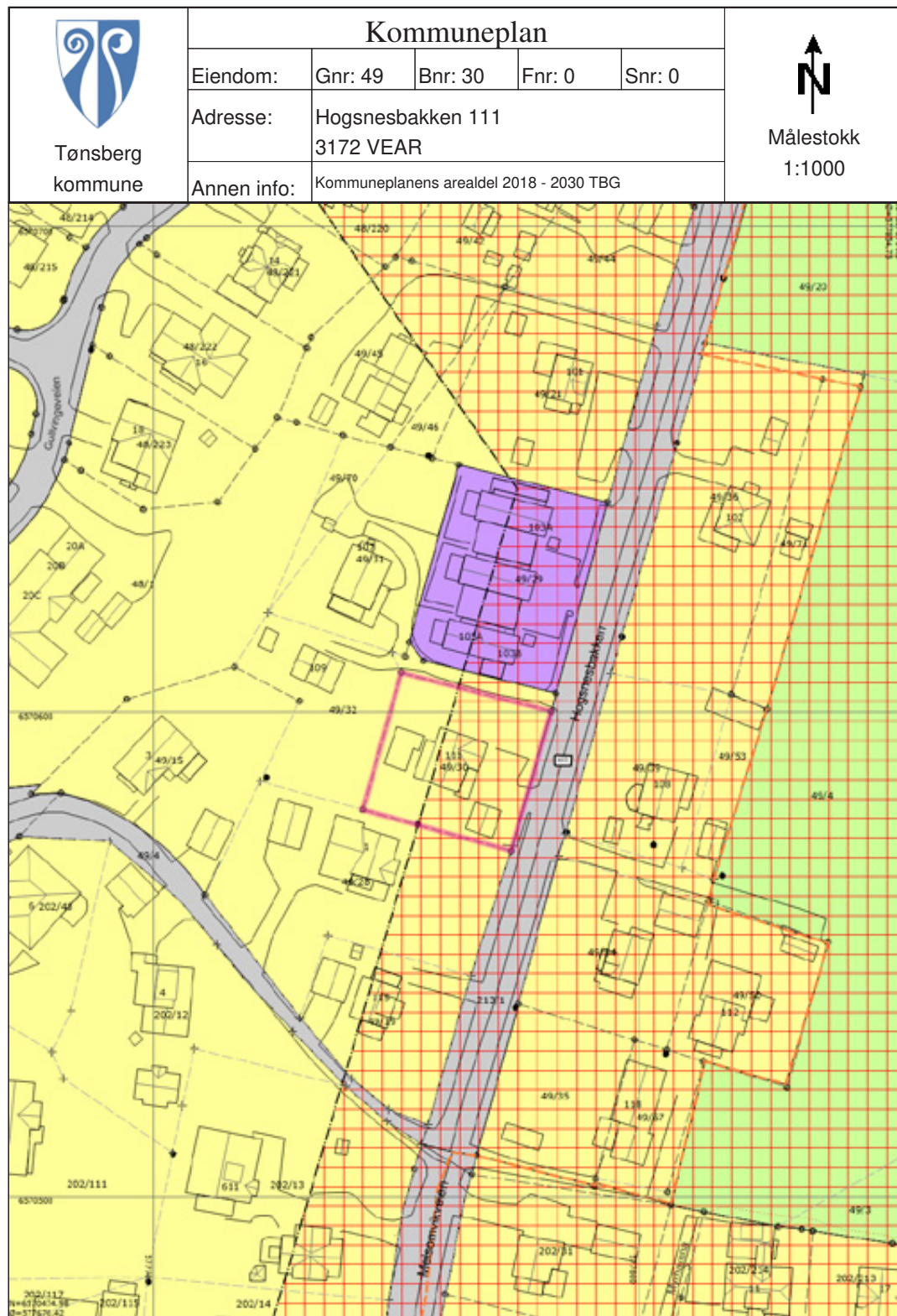


SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	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





Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer 1005668
Dokumentdato 16.11.2021
Kontrolldato 16.11.2021
Saksbehandler Morten Jensen

KJELL AGNAR HORVEI
HOGSNESBAKKEN 111
3172 VEAR

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Hogsnesbakken 111, bruksenhet H0101, 3172 VEAR den 16.11.2021

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. Kap. 2.

Til stede:

Eier/representant for eier: KJELL AGNAR HORVEI
For brannvesenet: Morten Jensen

Formål

Formålet med feiing/tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Feiing/tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning

Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Definisjoner

Avvik

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6. Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann. Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt. Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt. Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Beskrivelse av avvik

Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Avvik

Følgende avvik ble avdekket:

Skorsteinsløp 56779,

1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.*

Kommentar:
Hull i skorsteinsvangen i kjeller er ikke tillatt, må tettes på godkjent måte.

2. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.*

Kommentar:
Takstige må monteres slik at feieren kan stå på takstigen for å utføre feiing og tilsyn. (Flere trinn opp til skorstein)

Andre forhold:

Slukkeutstyr må på kontroll/service eller nytt.

Tilbakemelding

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet. Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 16.12.2021 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **1005668** ved svar.

Spørsmål rettes til Morten Jensen på feier@vibr.no eller .

Med vennlig hilsen

Morten Jensen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

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 IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Side 1 av 2

Postadresse

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 IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Side 2 av 2

NOTATER

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:
Hogsnesbakken 111, 3172 Vear

OPPDRAG:
Oppdrag

KJØPESUM

Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

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

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: _____ Klokkeslett: _____ ØNSKET OVERTAGELSE:
Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:

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

EVENTUELLE FORBEHOLD:

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

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

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

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

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

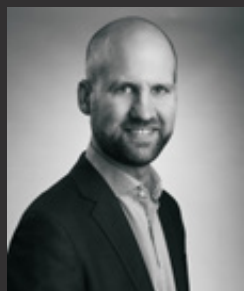
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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



John Marius Eia Thollefsen

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 99 55 73 98

Epost johnmarius@z-eiendom.no

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