



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Gartnerveien 1, 3120 NØTTERØY

**Stor og innholdsrik teglsteinsvilla
nær Teie Torv. Mulighet for utleie
av nylig oppusset hybel i 2. Etasje!**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



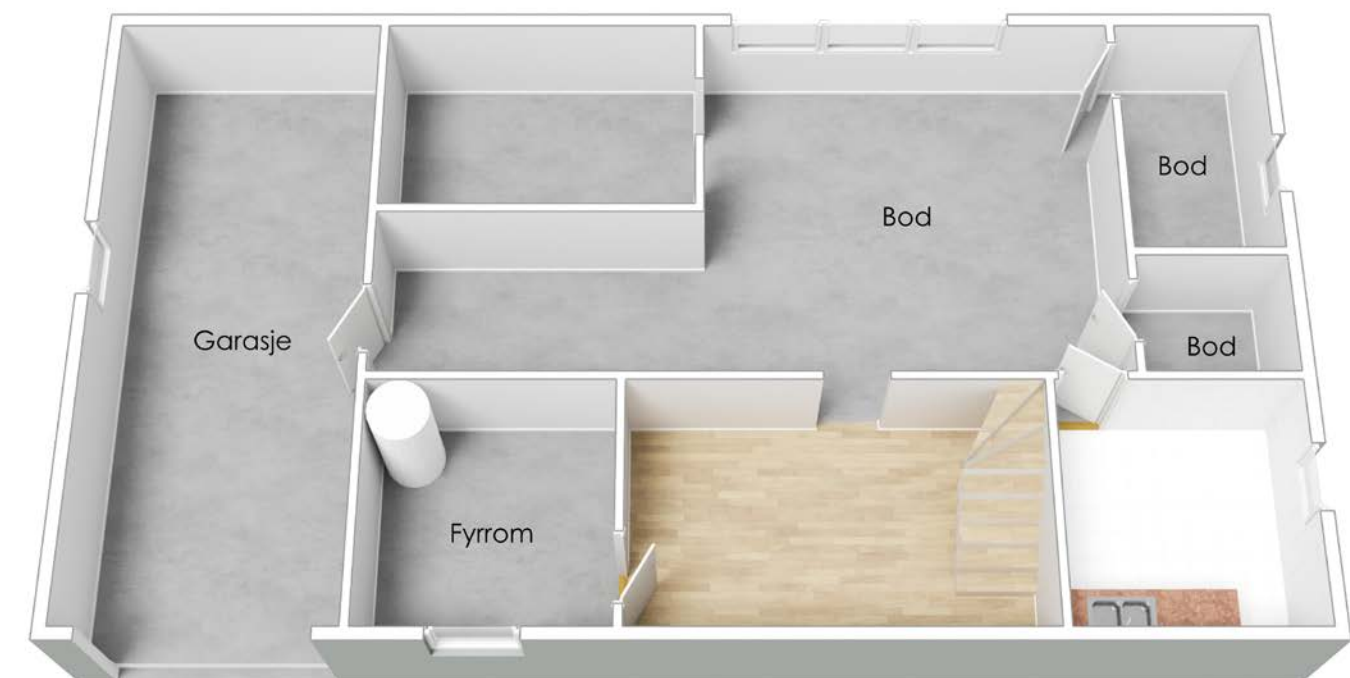
2 etasje

3D tegningen er ikke målt og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.
Produced by DIAKRIT



1 etasje



Kjellerplan

3D tegningen er ikke målt og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer



Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss får du personlig service og god rådgivning enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!

skagerraksparebank.no





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

André Norrøne Volla

Mobil 480 07 311

E-post andre.norrone.volla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG.
TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 750 000,-
Omkostn.: Kr 145 080,-
Total ink omk.: Kr 5 895 080,-
Selger: Trond Grelland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total: 310/310 m²
Tomtstr.: 1111 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 332

Oppdragsnr.: 1312240012

Stor og innholdsrik teglsteinsvilla nær Teie Torv. Mulighet for utleie av hybel i 2. Etasje.

Gartnerveien 1 er en stor, solid og innholdsrik teglsteinsvilla over to plan pluss kjeller. Beliggenheten er svært sentral på Teie, i et veletablert nabolag med gangavstand til det meste – inkludert butikker, skoler og barnehager. Villaen har en flott hjørnetomt på over ett mål, med lekestue og stor gressplen. Livet utendørs nytes til fulle på en stor, solrik skiferterrasse med hjørnepeis for ekstra hygge. Det er parkering på en gårdsplass og i to garasjer, hvorav den ene er integrert.

2. Etasje som måler 55 m² er nylig pent oppusset (med unntak av badet som er eldre) og inneholder eget stue/kjøkken, bad samt to gode soverom og kan leies ut skattefritt som hybel eller for eksempel benyttes som en egen avdeling for tenåringerne.

Denne eiendommen bør virkelig oppleves. Velkommen!



Innhold

Velkommen	4
Bilder	8
Plantegninger	23
Om eiendommen	38
Forbrukerinformasjon	127
Budskjema	128





Velkommen inn en stor og romslig Hall.

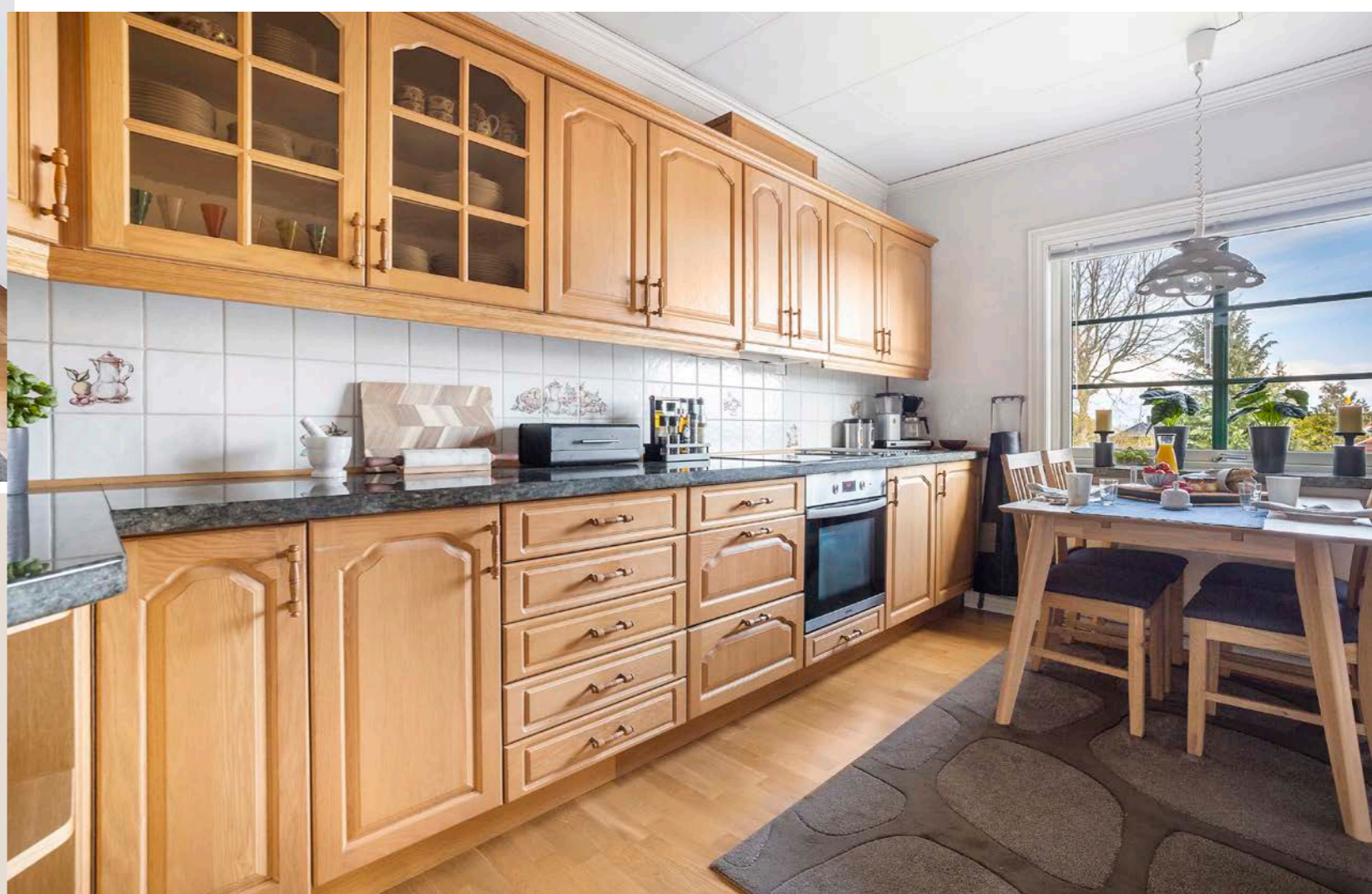
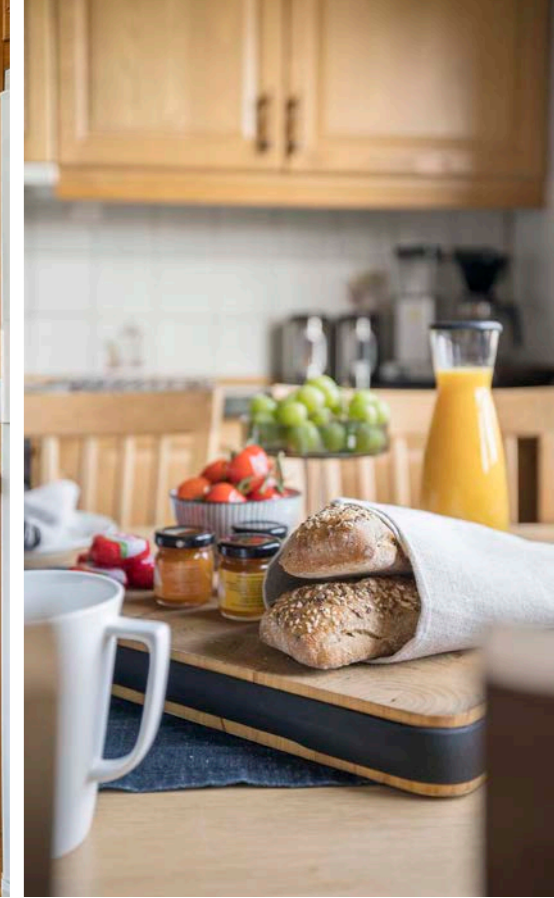




Hovedstuen er et meget romslig oppholdsrom for hele familien, med luftebalkong og en utforming som er enkel å møblere.



Den andre stuen har skifer på både gulv og vegger, og imponerende takhøyde. Stuen har gulvvarme og plass til flere sittegrupper, og en glassdør fører ut til den store terrassen.



Hjertet i huset er et lyst og trivelig kjøkken med egen spiseplass. I 2014 ble kjøkkenet oppgradert med nye hvitevarer, nye steinplater og dobbel oppvaskkum nedfelt i benken. Innredningen har ellers vitrineskap og profilerte fronter i trestruktur, og dagens løsning gir godt med skap- og benkeplass.

Boligen har til sammen fire soverom, fordelt med to i første etasje og to i andre etasje.

Hele fire soverom gir mange valgmuligheter til familien.

Hovedsoverommet nede ligger i suiteløsning med badet, og det er plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.

Langs motsatt vegg har rommet en stor og plassbygget skyvedørsgarderobe med dels speilfronter.







Hovedbadet er innredet med toalett, varmekabler, stort dusjkabinett med badekar, regnfallsdusj og massasjefunksjoner.

I tillegg til hovedbadet har du bad i 2.etasje og vaskerom i kjeller.

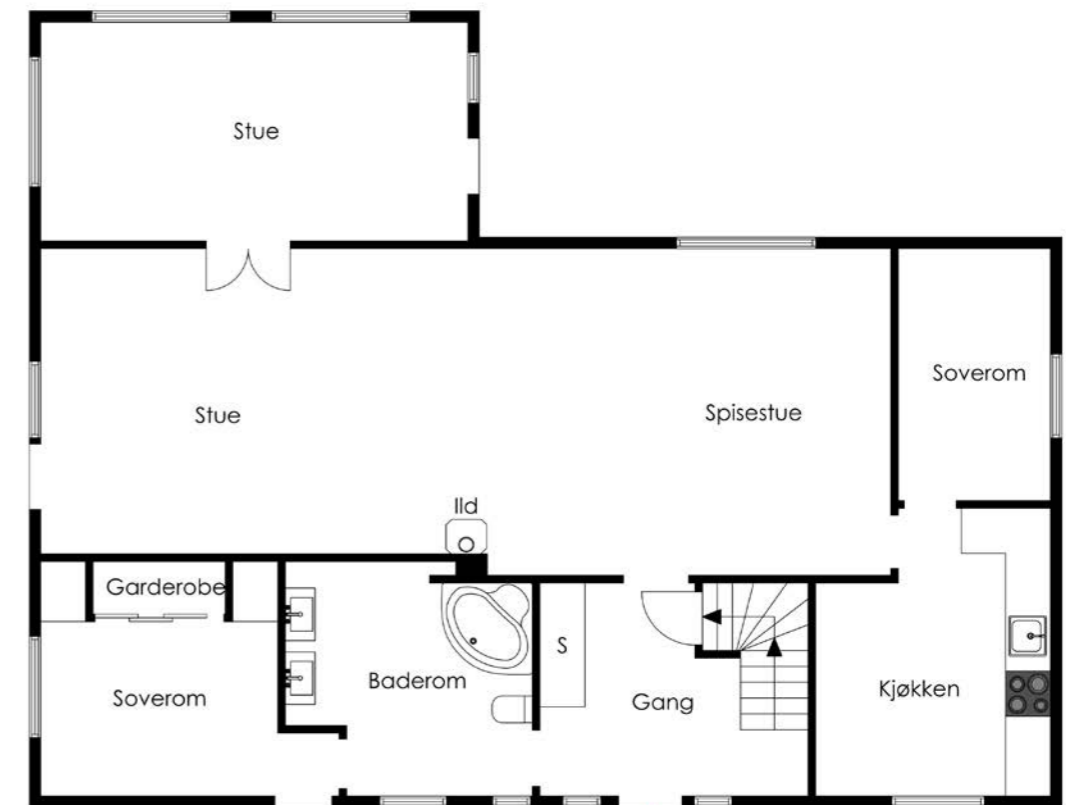
I andre etasje finner man en ekstra stue med åpen kjøkkenløsning. Andre etasje kan fungere både som hybeldel for utleie eller egen ungdomsavdeling og hovedrommet er nylig pusset opp.

Dette er illustrasjonsbilder, rommene er umøblert utover kjøkkeninnredningen.



Plantegning

1. etasje



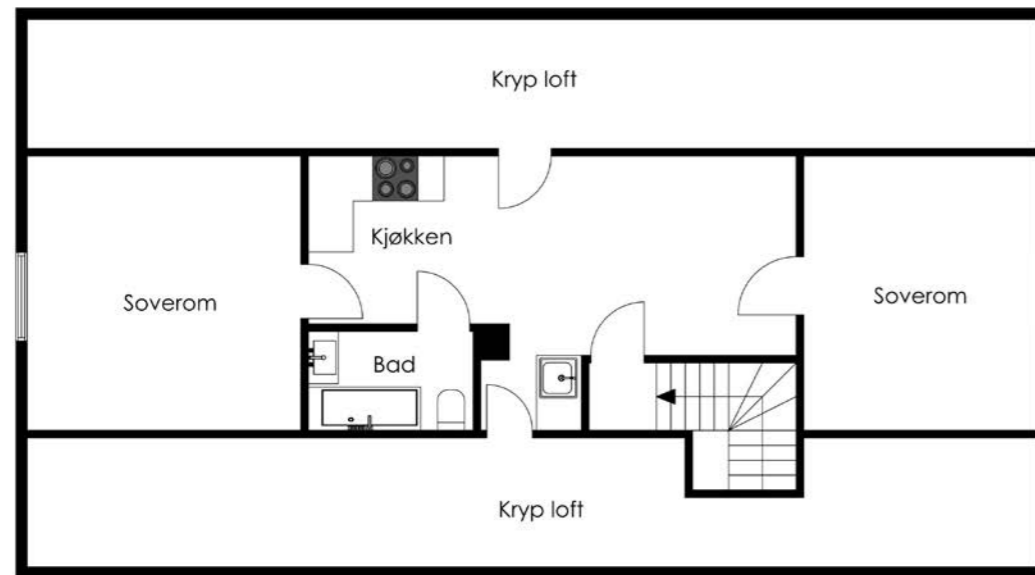
1 etasje

2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje

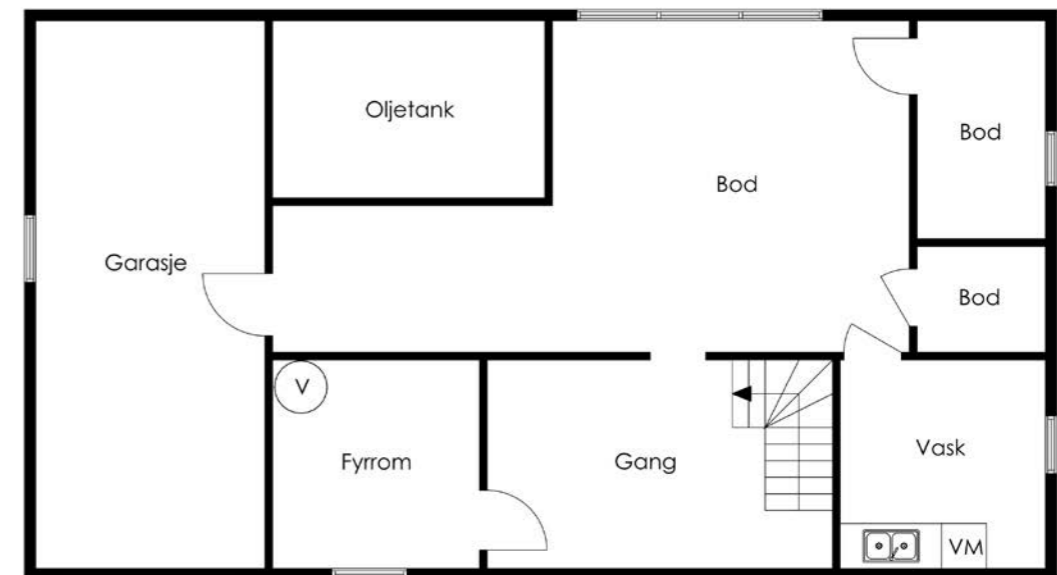


2 etasje

2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

Kjeller



Kjellerplan

2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Fra den tilbygde stuen er det udgang til en delvis overbygget skiferterrasse på ca. 34 kvm





Villaen ligger på en flott hjørnetomt, omkranset av trær og med god avstand til naboene. Tomten er pent opparbeidet med gressplener, trær, flaggstang, diverse beplantning og trapper i terrenget.



Til barnas store glede er det oppført en lekestue i samme stil som huset, innredet med hems og køyeseng. Både villaen og lekestuen har teglsteinsfasader og detaljer malt opp i mørkegrønt i senere år.

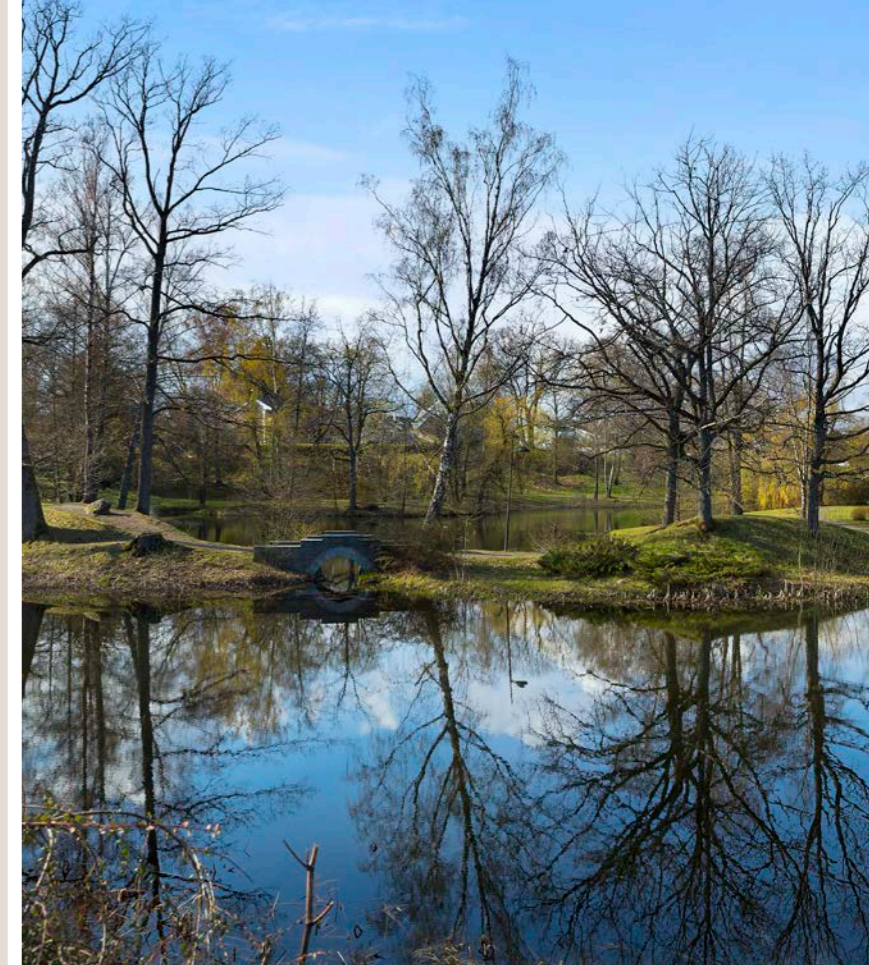





Eiendommen har kort vei til Rosanesparken og Teie småbåthavn hvor også Teie hundepark og strandvolleyballbanen ligger ved badeplassen.

Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård, men hovedøya har også fine muligheter for turer i skog og mark.

Idylliske Hellaskogen og Teieskogen byr på flotte turområder og god rekreasjon året rundt.





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 310 m²

BRA totalt: 310 m²

TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 112 m² 2 boder, vaskekjeller, 2 kjellerrom, garasje

1. etasje

BRA-i: 143 m² Bad, kjøkken, 2 soverom, hall, trapperom, stue, stue/hobbyrom

2. etasje

BRA-i: 55 m² Bad, stue/ kjøkken, 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyden i kjeller varier og er ca 208 cm på det høyeste.

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn

eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt.

Arealer er rundet opp til hel kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1111 m²

Tomtebeskrivelse

Nabolaget er veletablert og barnevennlig med gangavstand til det meste man trenger. Villaen ligger på en flott hjørnetomt, omkranset av trær og med god avstand til naboene. Tomten er på over ett mål, pent opparbeidet med gressplener, trær, flaggstang, diverse beplantning og trapper i terrenget. Hagen byr på mye boltreplass for både store og små, med rom for trampoline, ballspill og andre aktiviteter året rundt.

Til barnas store glede er det oppført en lekestue i samme stil som huset, innredet med hems og køyeseng. Både villaen og lekestuen har teglsteinsfasader og detaljer malt opp i mørkegrønt i senere år. Siden bygget er av teglstein har du minimalt med vedlikehold på fasade. Murer og utvendig treverk ble malt i 2022/2023. Foran garasjen og inngangen finner man en asfaltert gårdsplass med gode muligheter for parkering. Selger opplyser at gårdsplassen er ca 280 m² og denne var nyasfaltert i 2023.

Fra stuen er det utgang til en delvis overbygget skiferterrasse på ca. 34 kvm, med murte leegger og trapp ned til hagen. En murt hjørnepeis forlenger

sommerkveldene, og terrassen er utstyrt med belysning og stikkontakt. Uteplassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder. Utenfor hovedsoverommet har boligen en luftebalkong på ca. 3 kvm.

Beregnet areal og oppgitt areal avviker. Oppgitt areal er 1111 kvm, beregnet areal er 1236,1 kvm. Tomtegrenser er direkte lagt inn på skjerm etter frihåndstegning, med en nøyaktighet på 300. Kjøper må ta høyde for avvik i tomtegrensene og tomteareal.

Trehytte ser tilsynelatende ut til å være bygget noe over tomtegrense. Kjøper overtar ansvar og risiko vedrørende denne.

Beliggenhet

Eiendommen ligger innerst i blindvei i et idyllisk og meget barnevennlig boligområde ved Teie i Færder kommune. Villaen har gangavstand til barne- og ungdomsskole, barnehager, bussholdeplass og dagligvarebutikkene Meny og Rema 1000 samt apotek og vinmonopol med mer på Teie Torv. De aktive og lekne vil også glede seg over kort vei til Teieskogen, fotballbaner og golfbane for å nevne noe. Eiendommen sokner til Teie skolekrets og det er flere barnehager i nærheten.

Eiendommen har kort vei til den populære Rosahaugparken og Teie småbåthavn hvor også Teie hundepark og strandvolleyballbanen ligger ved badeplassen. Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård, men hovedøya har også fine muligheter for turer i skog og mark. Idylliske Hellaskogen og Teieskogen byr på flotte turområder og god rekreasjon året rundt.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Teie skolekrets. Se nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Teiehøyden som er en kort spasertur unna.

Bygningssakkyndig

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan-Erik Rossavik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig som er bygget rundt 1953 og tilbygget rundt 1996. Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er fra 1990 og frem til ca 2003 vesentlige oppgradert/renoveringer og noe arbeider er gjort i ettertid. Utvendige konstruksjoner foruten teglstein er malt siste årene. Det henvises til beskrivelser for detaljer. Frittliggende garasje er fra 1977 og satt på eiendommen i 1990. Lekestuen bygget i 2000 som egeninnsats.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Noen av avvikene må sees i sammenheng

med den nye standardens strenge krav. Boligen ellers vurderes å gi et normalt god inntrykk. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassens tilstand. Boligen skal etter krav fra gjeldende byggeforskrifter bygges i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Dagens krav er en del strengere og avvik må da påregnes. Eventuelle sentralstøvsugere, markiser og screens blir ikke vurdert.

Utvendig;
Sperretak med saltak form fra byggeåret og fra tilbygget år. Det har tidligere vært lekkasje fra pipen som er utbedret. Adkomst til kryptloft via luke i taket og til kott via dører i knevegger.
Rupanel som undertak er tekket med glasert stein i 1998. Det ble samtidig lagt ny papp og impregnerte lekter. Vindskier er i impregnert materiale. Forventet levetid er 25 til 50 år.
Yttervegger i bindingsverk med utvendig pulsslag som i 1998 ble forblindet med teglstein. Arbeider den gang ble gjort av firma. Fuger ligger innen for intervall for vedlikehold.

Innvendig:
Innvendige overflater er vesentlig oppgradert/ fornyet fra 1988 og ut på 90 tallet.
Mindre arbeider er gjort i ettertid. En del av stue/ kjøkken i 2. etasje er nylig pusset opp.
På gulv:
parkett, laminat og skifer.
På vegger: malt tapet, panel, tapet og mdf panel.
I tak: malte plater, takessplater, malt duk og panel.
En del av innvendige overflater er kommentert under andre innvendige forhold.

Våtrom:
Bad 1:
Badet er utvidet og fornyet rundt 2003. Arbeider den gang ble utført av firma. Rommet inneholder innredning, dobbel servant, kabinett og wc. 21 års bruk legges til grunn for vurderingen. Det er kun skader utover normal slitasje som blir kommentert.

Bad 2:
Badet er fra rundt 1990. Rommet inneholder badekar, wc og vask.

Kjøkken:
Innredningen er fra 1994. Hvitevare, vask og steinplater er fra 2014. Det er integrert koketopp, stekeovn og del integrert oppvaskmaskin. 30 års bruk legges til grunn for vurderingen.
Det er montert ventilator over kokesonen. 30 års alder legges til grunn for vurderingen.
Enkel innredning med hvite profilerte fronter fra rundt 1990. Det er ikke montert ventilator. 34 års alder legges til grunn for vurderingen

Tekniske installasjoner:
Boligen varmes opp via ildsted, varmekabler på et bad, tilbygget stue og panelovner.
Varmekilders funksjon er ikke testet.
El-anlegget er fornyet fra rundt 1998 og noe i flere faser frem til ca 2019. Deler av anlegget er eldre/fra byggeåret. Ved tilsyn i 2006 ble det funnet avvik som da ble rettet. Sikringsskapet er plassert i 2. etasje. Hovedsikring på 50 amp. automatsikringer med 11 kurser.

Tomteforhold:
Byggegrunn er usikker/ikke dokumentert.
Grunnmurer er oppført i betongblokker. Det er støpte gulv i kjeller. Tilbygg med støpt gulv.

Garasjer:
Garasjene er bygget i 1977 og satt rett på grunn på eiendommen i 1990. Det er asfaltert inne i garasjen i 2023. Garasjen er enkelt vurdert i egen beskrivelse.

Lekkestue:
Lekestuen er bygget i 2000 og arbeider er egeninnsats. Fundamentert med støpt plate på grunn. Oppført i bindingsverk med isolasjon og utvendig forblindet med teglstein. Taket er tekket med glasert stein. Lekestuen er enkelt vurdert i egen beskrivelse.

Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Boligen er bygget om i alle etasjer og stemmer ikke med dagens bruk.

Garasje:
Det foreligger ikke tegninger.

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

Informasjon ovenfor er hentet fra tilstandsrapport fra Vestfold Takst og Byggvurdering. Se vedlagt rapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Det er utført arbeider på bad/ våtrom av faglært og ufaglært.
- Det er/ har vært lekkasje i gammel teglepipe bygget ny over tak.
- Faglært har utført arbeider på el-anlegget.
- Det har blitt utført arbeider på terrasse/ garasjer/

tak/ fasade av faglært og ufaglært.
Kommentar:
Det er noen sprekker i stein på badehyllen på badet i første etasje.
Se vedlegg i salgsoppgave for fullstendig egenerklæringsskjema.

Innhold
Planløsning
1. etasje: Hall, bad/wc, kjøkken, stue, stue/hobbyrom og 2 soverom.
2. etasje: Stue/kjøkken, bad/wc og 2 soverom.
Kjeller: Gang, vaskekjeller, 2 boder, 2 kjellerrom og garasje.
Annet: Lekkestue på ca. 8 m². Adkomst til kryptloft via takluke og til kott via dører i knevegger.

Arealer:
P-rom: 195 m²
S-rom: 115 m²

P-rom er beregnet ut i fra dagens bruk og tar ikke hensyn til byggeforskriftenes krav, isolering, oppvarming eller hva som er godkjent av arealer hos kommunen.

Garasje:
23 m² Bra-e (s-rom).

Lekkestue:
9 m² Bra-e (s-rom).

Arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport av Vestfold Takst og Byggvurdering.

Standard
Hall

Teglsteinsvillaen har et flott, overbygd inngangsparti med mørkegrønn ytterdør, og vel inne ønskes man velkommen av en hall med parkettgulv og lysmalte vegger. Det er både skyvedørgarderobe og i tillegg plass til å henge av seg innenfor døren.

Kjøkken

Hjertet i huset er et lyst og trivelig kjøkken med egen spiseplass. I 2014 ble kjøkkenet oppgradert med nye hvitevarer, nye steinplater og dobbel oppvaskkum nedfelt i benken. Innredningen har ellers vitrineskap og profilerte fronter i trestruktur, og dagens løsning gir godt med skap- og benkeplass.

Over benken er det hvite fliser med noe dekor, og over kokesonen er det installert en ventilator. Av hvitevarer har kjøkkenet integrert platetopp og stekeovn, i tillegg til frittstående oppvaskmaskin og egen nisje for kjøleskap.

Kjøkken/stue i 2. Etasje

I andre etasje finner man en stue med åpen kjøkkenløsning, der kjøkkenet har enkel innredning med hvite, profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og mørk benkeplate av laminat. Det er montert hvite fliser over benken, og stuen har plass til en stor sofagruppe. Dette rommet ble pusset opp sommeren 2024.

Stue

Villaen har to tilstøtende stuer i første etasje, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Hovedstuen er et meget romslig oppholdsrom for hele familien, med utgang til terrasse og en utforming som er enkel å møblere. På gulvet er det lagt parkett, mens veggene er kledd med hvitmalt brystningspanel. Lune kvelder sikres av en klassisk

vedovn fra Ulefos.

Stuen er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spiseplass utenfor kjøkkenet. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord, og i taket ved spisesonen har rommet en nydelig rosett. Den andre stuen har skifer på både gulv og vegger, og imponerende takhøyde bidrar til en upåklagelig atmosfære i rommet. Stuen har gulvvarme og plass til flere sittegrupper, og en glassdør fører ut til den store terrassen.

Bad/wc/vaskerom

I villaen er det to bad og en enkel vaskekjeller. Hovedbadet fra 2003 ligger i tilknytning til det største soverommet i første etasje, med toalett, varmekabler og god størrelse. Gulvet har sorte naturfliser, mens veggene er kledd med matchende fliser i tillegg til hvite steinfliser. På badet er det et stort dusjkabinett med badekar, regnfallsdusj og massasjefunksjoner.

Den øvrige innredningen består av en klassisk skapløsning med dobbel servant, to veggskap og en flislagt benk, plassert under to speil med belysning og tilhørende hyller. Det andre badet fra 1990 ligger øverst i huset og har gulvbelegg, toalett og et badekar med dusjløsning. Videre er det montert en enkel servant og et lite speilskap. Vaskekjelleren er innredet med stor utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Boligen har til sammen fire soverom, fordelt med to i første etasje og to i andre etasje. Hele fire soverom gir mange valgmuligheter til familien, og ved behov kan et av rommene benyttes som F. Eks. Kontor,

walk-in closet eller en ekstra stue.

Hovedsoverommet nede ligger i suiteløsning med badet, og det er plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Langs motsatt vegg har rommet en stor og plassbygget skyvedørgarderobe med dels speilfronter. Et av soverommene oppe er innredet med en stang for oppheng, og boligen har for øvrig godt med ekstra lagringsplass på kneloftet, i to kjellerrom og i to kjellerboder.

Teknisk:

En 287 liters varmtvannsbereder fra 2003 er plassert i kjelleren, og på eiendommen er det en nedgravd septiktank. Sikringsskapet har automatsikringer og er montert i andre etasje. Det elektriske anlegget ble noe oppgradert i 2006 og 2019.

Kort fortalt

- Stor, solid teglsteinsvilla over tre etasjer.
- 2. Etasje kan benyttes som hybel og leies ut skattefritt.
- Det er noe behov for modernisering.
- Sentralt og veletablert boligområde.
- To garasjer, en er integrert i huset.
- Herlig sydvendt skiferterrasse på ca. 34 m².
- Flott 1,2-måls tomt med stor hage.
- Lekestue i samme stil som huset.
- Lyst kjøkken med egen spiseplass.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Steinplater og hvitevarer fra 2014.
- Meget romslig stue med utgang til terrasse.
- Klassisk vedovn og nydelig rosett.
- Tilbygget stue for ekstra spillerom. Denne stuen har også egen adkomst fra hagen.
- Imponerende takhøyde i tilbygget.
- Eget stue/kjøkken i andre etasje.

- To bad, der ett har varmekabler.
- Et bad er ved hovedsoverommet.
- Vaskekjeller med stor utslagsvask.
- Hele fire soverom, ett med stort skap.
- Loft, to kjellerboder og to kjellerrom.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. Forhold som har fått TG2 og kan kreve tiltak:

Utvendig > Vinduer:

Det er påvist andre avvik:

Vurderingen er i hovedsak basert på alder og naturlige svekkelser etter 26 år. Det mangler tett fuge ved kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Tette ved kjellervinduer. Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Utvendig > Eldre vinduer:

Det er påvist andre avvik:

Vinduene er slitte og preges noe av alder.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Utskiftninger er påregnelig innen noe tid.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2:

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

Det er påvist andre avvik:

Understøtting har ikke kontakt med selve dekket. Dette har ikke endret seg på en del år ifølge selger og dekket er i utgangspunktet selvberende. Det er bom og enkelte skader på skiferen.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

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

Tiltak/utbedringer må vurderes av kjøper.

Utvendig > Lekestue:

Det er påvist andre avvik:

Det er noe råte i rekkverket, enkelte sprekker og avskallinger. Det er ellers ikke registrert noen store skader med referanse på 24 år og egeninnsats.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skifte råte og pusse inn ved armering. Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Innvendig > Radon:

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonverdier er basert på Radonkart. Dette er ingen garanti for at det kan være høye radonverdier i grunnen. Radonmålinger bør utføres.

Innvendig > Andre innvendige forhold:

Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører er noe skjeve og slitte.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Gjøre ferdig gjenstående arbeider og pusse opp skadet overflater.

Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og

himling:

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke helt tett ved rørgjennomføring under innredningen og i taket.

Det er ellers ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tette tilfredsstillende.

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk:

Det er påvist andre avvik:

Ventilatoren fungerer men har noe redusert effekt.

Tg settes i hovedsak som følge av alder.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Utskiftning må vurderes av kjøper.

Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

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.

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Som bemerket i beskrivelsen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det

foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ukjent. Det foreligger kun samsvarserklæring for arbeider utført i 2006.

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? Nei.

6. Forekommer det ofte 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.

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei.

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

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? Nei.

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. Selv om det ikke er registrert noen vesentlige avvik vil det allikevel anbefales en kontroll for å få avklart anleggets tilstand. Tg 2 er satt da det ikke foreligger tilsyn siste 5 år og manglende samsvarserklæring.

Koblingsbokser og koblingspunkt i kott bør beskyttes.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur

og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Justere terreng for å minske påtrykk av vann mot bygningskroppen.

Tomteforhold > Oljetank:

Det er påvist andre avvik:

Tanken er ikke tømt eller sanert. Det foreligger ingen pålegg fra kommunen basert på tilsyn.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det er krav til at brenselstanker som ikke er i bruk skal tømmes og saneres.

Forhold som har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Takteking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak:

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

Utvendig > Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Normalt vedlikehold må påregnes. Da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt er det normalt med løpende vedlikehold og utskiftninger

kan være påregnelig. Montering av snøfangere må vurderes av kjøper.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er flere steder registrert fuktmerker men disse virker tørre og er da trolig eldre forhold.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det er ingen tegn til vesentlige skader. Observer 2. etasje og loftet over tid.

Utvendig > Dører:

Det er påvist andre avvik:

Vurderingen er i hovedsak basert på naturlige svekkelser etter 26 år.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Basert på denne befaringe må det ikke iverksettes noen tiltak.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekker på pipe og utepeis. Dette har ikke endret seg på mange år ifølge selger.

Enkelte skifer har bom og sprekker i fuger.

Rekkverket er for lavt med dekker er ikke så høyt i terrenget. Gulvet har noen svanker og noe vann kan bli liggende. Takverket har ingen understøtting på kritisk punkt. Dette har stått i 25 år så tiltak kan ikke sies å være påkrevet basert på denne befaringen.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Tiltak/utbedringer må vurderes av kjøper.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Grunnet alder og selv om pipe og ildsted er kontrollert uten feil, kan plutselige feil og skader fremkomme. Rehabilitering kan da ofte være påregnelige tiltak.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak:

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

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er lite fall og flatt gulv med oppkant ved dører.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom på bruk og sluk må rengjøres jevnlig.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og

tettesjikt:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

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

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Grunnet alder er det kort forventet gjenværende brukstid. Membraner og sluk på badet ligger da innenfor intervall for tiltak.

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning:

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje. Tg settes i hovedsak som følge av alder.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Hel og grei innredning lagt alder til grunn. Eventuelle tiltak må vurderes av kjøper.

Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert noen vesentlige skader. Eventuelt tiltak å vurderes av kjøper.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på

VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:

Det er påvist andre avvik:

Oljefyren kan ikke brukes. Sanering av asbest og hele systemet må vurderes av kjøper.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Tiltak må vurderes av kjøper.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Øvre del av tanken preges også noe av tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak:

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

Grunnet berederen alder ligger denne innenfor intervall for utskiftning og skader kan plutselig oppstå.

Tomteforhold > Drenering:

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.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0

eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Basert på denne befaringen må det ikke iverksettes tiltak utover eventuelle forhold som er kommentert under terrengforhold. Normalt vedlikehold som gjennom spyling av drenerør vil være påregnelig. Grunnet alder kan dreneringsbehov komme uanmeldt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe skjevheter og enkelte sprekker. Ingen synlige sprekker som kan ha vesentlig betydning for konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Tiltak/vedlikehold må vurderes av kjøper.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

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

Vann/avløpsledninger har passert over halvparten av forventet levetid.

Det betyr at det plutselig kan oppstå feil, lekkasjer og brudd.

Tomteforhold > Septiktank:

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.

Septiktank er ofte ikke synlig og det mangler i de fleste tilfeller dokumentasjon på tilstand og eventuell tiltak gjort tidligere. Lukkede tanker kan være ert potensielt fares for lekkasjer.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Utvendige trapper:

Det er ikke montert rekkverk.

Det er ellers ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Montere rekkverk og ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Utvendig > Garasje:

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skjevheter og taktekingen er ikke tett og er utdatert.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skifte taktekingen og kontrollere lukket tak for mulige skader.

Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette gjelder begge plan. Det er i tillegg flere svanker og stedvis knirk.

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.

Det er ingen tegn til svikt. Eventuelle tiltak må vurderes av kjøper.

Innvendig > Innvendige trapper:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert rekkverk.

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

Det er liten frihøyde i trappeløp.

Avvike basert på byggeåret gjelder i hovedsak håndløpere samt rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Montere enkelt rekkverk og håndløpere. Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell:

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

TG 3 settes i hovedsak som følge av alder og oppbrukt forventet levetid på membran og tett sjikt.

Konsekvens/tiltak:

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

Basert på standardens krav beregnes det et kostnadsestimat basert på den oppbygningen badet har på befaringen.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må

settes opp/utbedres.

Da fallhøyden er over 50 cm settes det krav til rekkverk/sikring. Dette grunnet fare for skader ved fall fra terreng/murer.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Merk at barinnredningen og takhengt lampe i den tilbygde stuedelen ikke medfølger.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

I dette tilfellet medfølger komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap på hovedkjøkken.

TV/Internett/Bredbånd

Det er både viken fiber og telenor i området.

Parkering

Det er parkering i en integrert garasje i kjelleren og i en frittstående garasje på ca. 23 kvm – asfaltert i 2023. Den integrerte garasjen har direkte inngang til huset, så her kan man gå tørrskodd inn i all slags vær. I tillegg er det gode muligheter for parkering på en asfaltert gårds plass foran inngangen og den frittstående garasjen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Villaen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, supplert av gulvvarme på hovedbadet og i den tilbygde stuen. I hovedstuen har boligen en vedovn.

Piper og ildsteder:

Forrige feiing ble utført 18.12.2023.

Vestfold Interkommunale Brannvesen gjennomførte tilsyn den 22.11.2023.

Det ble ikke avdekket avvik på bruksenheten, men det ble notert et par anmerkninger;
- VIB anbefaler at ildsted byttes ut til et ildsted som gir en bedre fyringsøkonomi, er bedre sikret mot feilaktig fyring og er mer miljøvennlig.
- Slukkeutstyr må på kontroll/ service eller det må anskaffes nytt.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 750 000

Kommunale avgifter

Kr 21 326

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Faktura sendes i 12 terminer.

Det betales kommunale avgifter for vann, avløp, renovasjon og feiing.

Opplyst kostnad inkluderer ekstra avgift for plastbeholder.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i kommunens registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med.

Formuesverdi primær

Kr 1 611 517

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 6 123 763

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Kommunale avgifter, strøm, Tv, Internett, forsikring. Obs; Dette er ikke en uttømmende liste.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 332 i Færder kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3911/1/332:

13.08.1952 - Dokumentnr: 2780 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3911 Gnr:1 Bnr:23

01.01.2018 - Dokumentnr: 117032 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0722 Gnr:1 Bnr:332

01.01.2020 - Dokumentnr: 675057 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0729 Gnr:1 Bnr:332

01.01.2024 - Dokumentnr: 461532 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3811 Gnr:1 Bnr:332

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen på eiendommen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 20-1 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest.

Det foreligger innvendige, utvendige, og snitt-tegninger av enebolig med garasje, datert 25.11.1952.

Det foreligger innvendige og utvendige tegninger av tilbygg, datert 22.06.1995.

Det foreligger utvendige tegninger av frittliggende garasje, datert 1990.

Det foreligger innvendige tegninger av lekestue, datert 2000.

Ref avsnitt om byggemåte er ikke tegninger i tråd med dagens bruk, og dette er ikke byggemeldt. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for bruksendring og sende nye tegninger til kommunen.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Det er registrert slamavskiller/septiktank på eiendommen og man må selv besørge tømning.

Kommunen har informasjon om oljetank i drift på eiendommen.

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

den. Kjøper overtar ansvaret rundt dette.

Kommunen opplyser at det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.

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

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

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan/ Kommunedelplan:

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen (06.09.2023) er avsatt til:

- Boligbebyggelse, nåværende.
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.
- Ras- og skredfare.

Eiendommen er markert som en del av kommuneplan (20.03.2019) - Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme. Eiendommen omfattes av kommunedelplan nr. 90003 - Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tjøme. Rettsvirkningen av båndleggingen i kommunedelplanen falt bort da detaljregulering nr. 2019001- Ny fastlandsforbindelse ble vedtatt 06.09.2023.

Området er ikke omfattet av noen reguleringsplan og det er ikke reguleringsplaner under arbeid i området.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30

minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

143 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

145 080 (Omkostninger totalt)

160 980 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

163 780 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 895 080 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 910 980 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 913 780 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 145 080

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10465,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 55000,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

André Norrøne Volla
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
andre.norrone.volla@aktiv.no
Tlf: 480 07 311

Ansvarlig megler

André Norrøne Volla
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
andre.norrone.volla@aktiv.no
Tlf: 480 07 311

Nabolagsprofil

Gartnerveien 1 - Nabolaget Rosanes - vurdert av 82 lokalkjente

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Nedre
Langgate 43
3126 TØNSBERG
Tlf: 333 30 077

Salgsoppgavedato
28.03.2025

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Teiehøyden Linje 02, N02	3 min	0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	6 min	3 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min	

Skoler

Teie skole (1-7 kl.) 436 elever, 21 klasser	16 min	1.2 km
Labakken skole (1-7 kl.) 457 elever, 23 klasser	24 min	1.7 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 247 elever, 13 klasser	25 min	1.8 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 311 elever, 25 klasser	16 min	1.2 km
Færder videregående skole 750 elever	20 min	1.5 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	5 min	3.1 km

Ladepunkt for el-bil

Bellevue Senteret	4 min
Teie Torv ladestasjon - Færder komm...	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

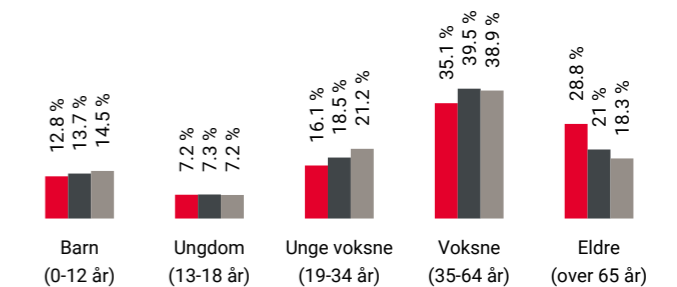
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rosanes	1 698	775
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Teie Kirkes barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min	0.4 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 117 barn	11 min	0.8 km
Tiriltoppen barnehage (1-5 år) 96 barn	13 min	1 km



Dagligvare

Meny Teie Torg Post i butikk, PostNord	5 min	0.4 km
Rema 1000 Teie	7 min	





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

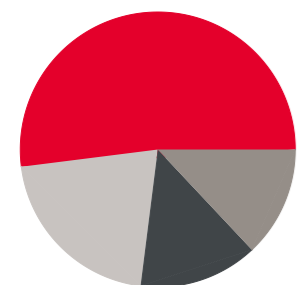
 Støynivået
Lite støynivå 89/100





 Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

Sport





-  Bryggerjordet Balløkke
Ballspill 11 min  0.9 km
-  Teigar ungdomsskole - kunstgress 7'er 14 min  1.1 km
Ballspill, fotball, sandvolleyball
-  EVO Nøtterøy 22 min 
-  Fresh Fitness Tønsberg 22 min 

Boligmasse

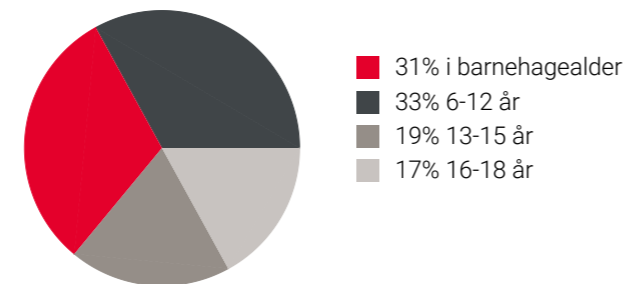


-  52% enebolig
-  14% rekkehus
-  13% blokk
-  21% annet

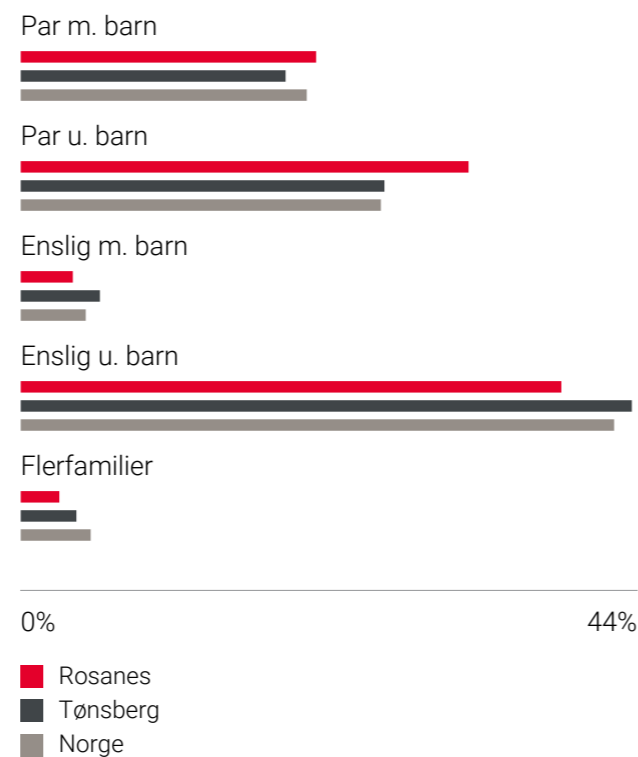
Varer/Tjenester

-  Bellevuesenteret 5 min 
-  Apotek 1 Nøtterøy 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

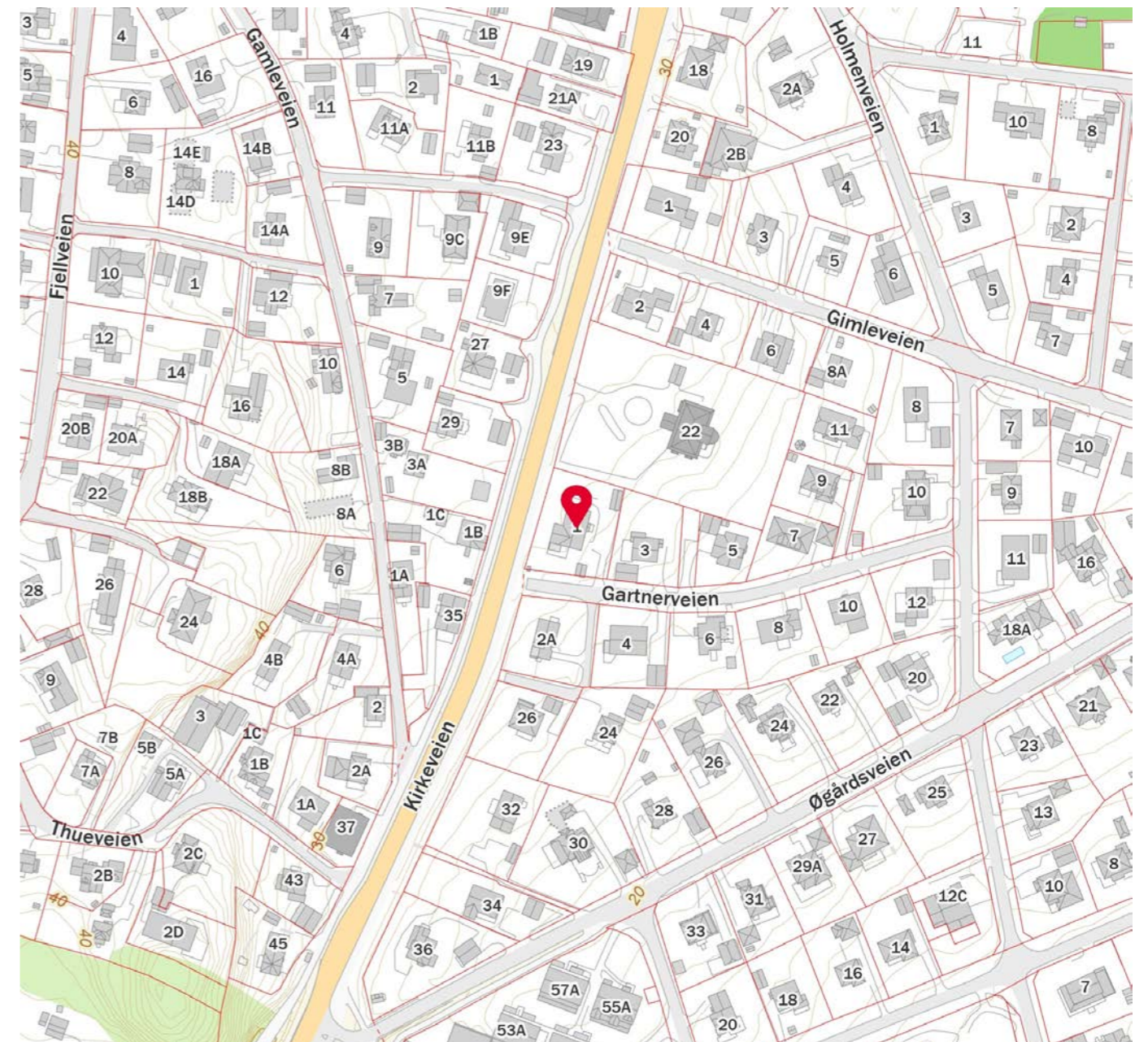
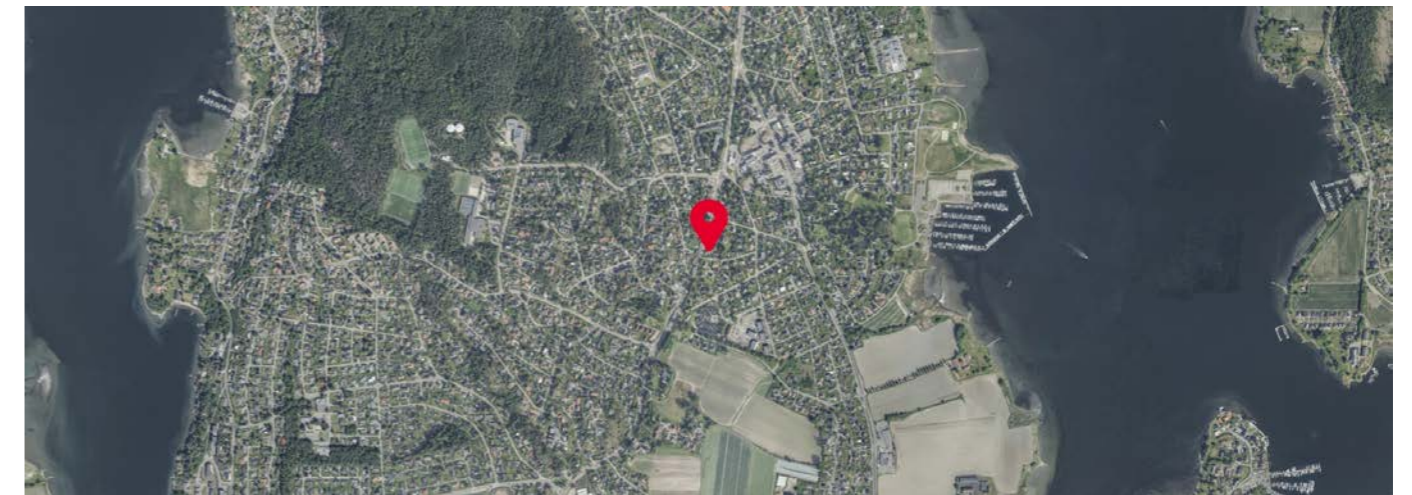


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Tønsberg

Tønsberg er en middelalderby og er regnet som Norges eldste by; ifølge Snorre var byen grunnlagt før år 871.

Tønsberg er i dag først og fremst den viktigste handelsbyen i fylket. Byen har også en rekke offentlige servicefunksjoner innen tjenesteyting og administrasjon. Midt i byen ligger Farmandstredet, byens store handelssenter med et stort antall butikker under samme tak, strategisk plassert sammen med byens busstasjon. Byen har også et omfattende uteliv, med restauranter og barer samlet ved Sjøbodkvartalet nederst mot kaia. I kort bærhet finner man butikker og kjøpesenter som Farmanstredet og Foyn.

På Tønsberg brygge finner du Foynhagen, en grønn liten perle ved vannet. Foynhagen er nå gjort om til en fantastisk konsertarena, som på sommerstid huser artister fra inn og utland, men er også en attraktiv utelivsarena, Foyn er også tilgjengelig for utleie for arrangementer.



Vegg i vegg ligger også restauranten "The Sense" som tilbyr spennende matretter og stor uteservering ut mot brygga i Tønsberg.

Tønsberg er kjent for er en rock- og popfestival som arrangeres på Slottsfjellet hver sommer.

Konsertscener og publikumsområder anlegges blant ruinene av middelalderfestningen Tunsberghus på Slottsfjellet og området rundt. Festivalen ble for første gang arrangert i 2003.

Tønsberg har et yrende liv om sommeren og er et populært område for shopping. Om sommeren er gatene fylt med mennesker. På torvet kan man ta seg en is mens man nyter solen.

Velkommen til et yrende sommerliv, velkommen til Tønsberg!

Kilde: Wikipedia



BRYGGA I TØNSBERG



På Tønsberg brygge finner du Foynhagen, en grønn liten perle ved vannet. Foynhagen er nå gjort om til en fantastisk konsertarena, som på sommerstid huser artister fra inn og utland, men er også en attraktiv utelivsarena, Foyn er også tilgjengelig for utleie for arrangementer. Vegg i vegg ligger også restauranten "The Sense" som tilbyr spennende matretter og stor uteservering ut mot brygga i Tønsberg.



Slottsfjellet

Et lite fjell i Tønsberg by i Vestfold kommune med en høyde på 63 moh. Her finner man ruinene av en kirke og Tunsberghus festning fra middelalderen, samt Slottsfjellstårnet, byens landemerke, reist til Tønsbergs 1000-års-jubileum i 1888. Ved foten av fjellet ligger Slottsfjellsmuseet.

Tårnet på Slottsfjellet ble reist i 1888 på privat initiativ som et minnesmerke i forbindelse med Tønsberg bys tusenårsjubileum. Det er et 17 meter (60 fot) høyt utkikkstårn i stein og en enkel, rundbuert nyrenessanse-stil som kan gi assosiasjoner til borgtårn fra middelalderen. Fasaden er dekorert med et sitat fra Bjørnstjerne Bjørnson, innskriften «871-1871 Maa Byen som paa Tunet staar, faa blomstre nye Tusind-aar»,

og kongesignaturene «Haakon R 1. august 1906», «Olav R 1. juli 1958» og «Harald R. 9. mars 1992». Slottsfjellstårnet var i bruk som Tønsberg museum fra 1894 til 1930.

Steintårnet erstattet et utkikkstårn av tre som Tønsberg Sjømannsforening bygde i 1856 og som brant ned i 1874.

Hvert år arrangeres Slottsfjellfestivalen. En rock- og popfestival som finner sted hver sommer. Den hadde oppstart i 2003.

Konsertscener og publikumsområder anlegges blant ruinene av middelalderfestningen Tunsberghus på Slottsfjellet og området rundt. Det avholdes også konserter i andre lokaler i byen.



Slottsfjell har også klubbscener i byen hvor festen fortsetter etter at festivalområdet stenger.



8 BYNÆRE KULTURSTIER

For alle som er glade i både naturopplevelser og historie, kan kulturstiene anbefales. Til disse turene er det laget egne hefter med kart Tønsberg. Disse kan lastes ned fra kommunens hjemmeside under Turstier og ridestier. Stiene er stort sett koblet til hverandre, slik at turens lengde er det helt opp til deg selv å bestemme.

1. Oseberg 7 km.
I Oseberghaugen ble verdens største vikingfunn - Osebergskipet - funnet i 1904. Oseberg ligger i Slagendalen, 5 km nordøst for Tønsberg sentrum i Vestfold. Spor av eldre bosettinger og gravrøyser helt tilbake til 3000 år siden er å finne her. Variert terreng. Parkering ved Klokkeråsen skole.

2. Storemyr 7 km.
Jettegryter, store urgamle eiketær "Tusenårseika", samt historie om

tidligere torvuttak, er noe av hva denne stien har å by på. Parkering ved Ringshaug skole.

3. Bekketjønnyra 7 km.
Spennende verneverdig landskap med gravrøyser. Kort vei til kyststien mellom Vallø og Karlsvika. Parkering ved Slagen idrettspark.
4. Aker - Hoksnes - Manum Stier på kryss og tvers gjennom bygdeborg, gravrøyser, gårdshistorie og historien om skibakken på Bjelland. Parkering ved Bjelland og Aker.

5. Nordre slagen 17 km.
Spennende skogsti i vakkert kulturlandskap. Parkering ved Volden/Slagen Idrettspark eller Åsgårdstrand.





6. Romsrunden 6 km.
Stien slynger seg gjennom gamle gårder og husmannsplasser. Parkering ved Tønsberg Montesorris skole ved Jareteigen.

7. Rakkåsstien 11 km.
Fin joggeløype i variabelt terreng. Parkering ved Greveskogen Idrettspark.

8. Bergstien 2,5 km.
En sti med fengselshistorie fra 2. verdenskrig. Berg fengsel ble opprettet som en interneringsleir for jøder og motstandere av nazistene. Informasjonstavler og minneplater er satt opp rundt om i løypa. Parkering ved Berg fengsel.

Bilde og tekst hentet fra: <https://www.visitvestfold.com/no/p/roduct/?tlp=2560373&name=Turstier-og-kyststier-i-Tonsberg>

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Gartnerveien 1, 3120 NØTTERØY
 FÆRDER kommune
 # gnr. 1, bnr. 332

Sum areal alle bygg: BRA: 342 m² BRA-i: 310 m²



Befaringsdato: 18.04.2024 Rapportdato: 19.08.2024 Oppdragsnr.: 19072-2081 Referansenummer: OG1146

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik Sertifisert Takstingeniør: Jan-Erik Fusdahl Rossavik Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.



Norsk takst

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



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

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

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

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik



Rapportansvarlig

Jan-Erik Fusdahl Rossavik
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@byggvurdering.no
930 09 950



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 fuktøk.

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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 straktiltak 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 funksjonsvikt 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 som er bygget rundt 1953 og tilbygget rundt 1996. Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er fra 1990 og frem til ca 2003 vesentlige oppgradert/renoveringer og noe arbeider er gjort i ettertid. Utvendige konstruksjoner foruten teglstein er malt siste årene. Det henvises til beskrivelser for detaljer. Det er nylig pusset om stue/kjøkken i 2. etasjen medregnet isolering. Det ble samtidig skiftet gammelt el-anlegg. Frittliggende garasje er fra 1977 og satt på eiendommen i 1990. Lekestuen bygget i 2000 som egeninnsats.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Noen av avvikene må sees i sammenheng med den nye standardens strenge krav. Boligen ellers vurderes å gi et normalt god inntrykk. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand. Boligen skal etter krav fra gjeldende byggeforskrifter bygges i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Dagens krav er en del strengere og avvik må da påregnes. Eventuelle sentralstøvsugere, markiser og screens blir ikke vurdert.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sperretak med saltak form fra byggeåret og fra tilbygget år. Det har tidligere vært lekkasje fra pipen som er utbedret. Det er nylig isolert og etablert luftespalte mot undertaket i stue/kjøkken i 2. etasjen. Adkomst til kryploft via luke i taket og til kott via dører i knevegger. Rupanel som undertak er teknet med glasert stein i 1998. Det ble samtidig lagt ny papp og impregnerte lekter. Vindskier er i impregnert materiale. Forventet levetid er 25 til 50 år. Yttervegger i bindingsverk med utvendig pulsslå som i 1998 ble forblindet med teglstein. Arbeider den gang ble gjort av firma. Fuger ligger innen for intervall for vedlikehold.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er vesentlig oppgradert/fornytt fra 1988 og ut på 90 tallet. Mindre arbeider er gjort i ettertid. En del av stue/kjøkken i 2. etasjen er nylig pusset opp. På gulv: parkett, laminat og skifer. På vegger: malt tapet, panel, tapet og mdf panel. I tak: malte plater, takessplater, malt duk og panel. En del av innvendige overflater er kommentert under andre innvendige forhold.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er utvidet og fornytt rundt 2003. Arbeider den gang ble utført av firma. Rommet inneholder innredning, dobbel servant, kabinett og wc. 21 års bruk legges til grunn for vurderingen. Det er kun skader utover normal slitasje som blir kommentert.

Bad

Badet er fra rundt 1990. Rommet inneholder badekar, wc og vask.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen er fra 1994. Hvitevare, vask og steinplater er fra 2014. Det er integrert koketopp, stekeovn og del integrert oppvaskmaskin. 30 års bruk legges til grunn for vurderingen. Det er montert ventilator over kokesonen. 30 års alder legges til grunn for vurderingen.

Enkel innredning med hvite profilerte fronter fra rundt 1990. Det er ikke montert ventilator. Tappebatteriet skal skiftes etter denne befaringen. 34 års alder legges til grunn for vurderingen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp via ildsted, varmekabler på et bad, tilbygget stue og panelovner. Varmekilders funksjon er ikke testet.

El-anlegget er fornytt fra rundt 1998 og noe i flere faser frem til ca 2019. Deler av anlegget er eldre/fra byggeåret. Det er nylig lagt om nytt el-anlegg i stue/kjøkken i 2. etasjen. Ved tilsyn i 2006 ble det funnet avvik som da ble rettet. Sikringsskapet er plassert i 2. etasjen. Hovedsikring på 50 amp. automatsikringer med 11 kurser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er usikker/ikke dokumentert. Grunnmur er oppført i betongblokker. Det er støpte gulv i kjeller. Tilbygg med støpt gulv.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Boligen er bygget om i alle etasjer og stemmer ikke med dagens bruk. Det er usikker hva som er søkt om og godkjent.

Garasje

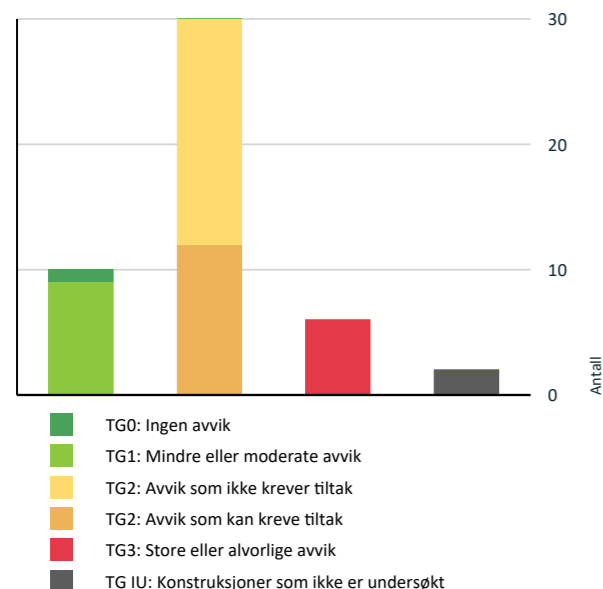
- Det foreligger ikke tegninger

Lekestue

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

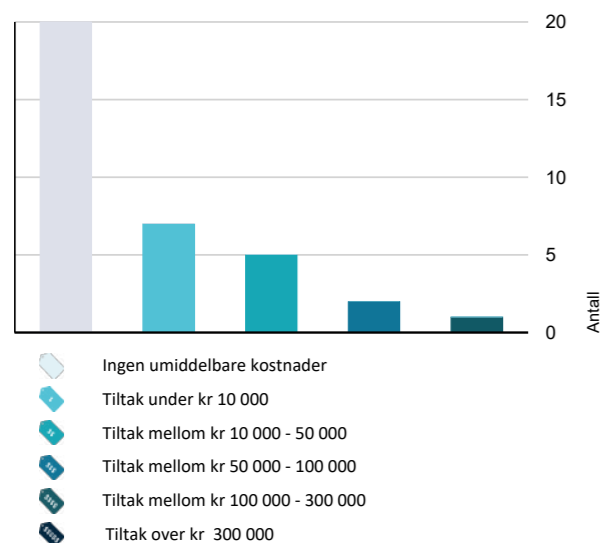
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Det må presiseres 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. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og mulig lavere. Ved vurdering av bad og spesielt sluk og fallforhold kan det være begrensninger for kontrollmulighet. Dette grunnet installasjoner, plasseringer samt sluk som ofte er grodd. Ved hulltakning blir dette ikke gjort hvis det er ved bruk av veggscanner registreres hindringer medregnet røropplegg. Ved utført egeninnsats kan det ikke forventes at arbeider er fagmessig utført og forventet levetid på bygningsdeler og våtrom kan være vesentlig mindre en normalt. Det bemerkes at mindre skader ikke blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Eldre vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Lekestue [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1953

Kommentar
Basert på tegninger

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Kommentar
1996	Tilbygg	Tilbygg ved stuen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Rupanel som undertak er tekket med glasert stein i 1998. Det ble samtidig lagt ny papp og impregnerte lekter. Vindskier er i impregneret materiale. Forventet levetid er 25 til 50 år

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er fra tiden taket ble lagt om.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Normalt vedlikehold må påregnes. Da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt er det normalt med løpende vedlikehold og utskiftninger kan være påregnelig. Montering av snøfangere må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med utvendig pulsslag som i 1998 ble forblindet med teglstein. Arbeider den gang ble gjort av firma. Fuger ligger innen for intervall for vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretak med saltak form fra byggeåret og fra tilbygget år. Det har tidligere vært lekkasje fra pipen som er utbedret. Det er nylig isolert og etablert luftespalte mot undertaket i stue/kjøkken i 2. etasjen. Adkomst til kryp loft via luke i taket og til kott via dører i knevegger.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

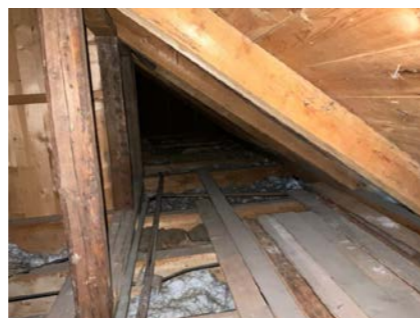
Det er flere steder registrert fuktmerker men disse virker tørre og er da trolig eldre forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen tegn til vesentlige skader. Observer 2. etasje og loftet over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vinduer

Isolerglass vinduer er fra 1998

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vurderingen er i hovedsak basert på alder og naturlige svekkelser etter 26 år. Det mangler tett fuge ved kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tette ved kjellervinduer. Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Vurderingen er i hovedsak basert på alder og naturlige svekkelser etter 26 år. Det mangler tett fuge ved kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tette ved kjellervinduer. Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eldre vinduer

Denne vurderingen gjelder noen vinduer fra rundt 1978 og et takvindu fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene er slitte og preges noe av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftninger av flere vinduer er påregnelig innen noe tid.



Dører

Ytterdør og terrassedører er fra 1998.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vurderingen er i hovedsak basert på naturlige svekkelser etter 26 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Basert på denne befaringen må det ikke iverksettes noen tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert støpt platting i 1998. Skifer, utepeis, takverk og legger er fra 1999. Dekket måler 34 kvm.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekker på pipe og utepeis. Dette har ikke endret seg på mange år ifølge selger. Enkelte skifer har bom og sprekker i fuger. Rekkverket er for lavt med dekker er ikke så høyt i terrenget. Gulvet har noen svanker og noe vann kan bli liggende. Takverket har ingen understøtting på kritisk punkt. Dette har stått i 25 år så tiltak kan ikke sies å være påkrevet basert på denne befaringen

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak/utbedringer må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Luftbalkong på ca 3 kvm fra byggeåret. Rekkverk og skifer er fra 1998.

Vurdering av avvik:

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

Understøtting har ikke kontakt med selve dekket. Dette har ikke endret seg på en del år ifølge selger og dekket er i utgangspunktet selvbærende. Det er bom og enkelte skader på skiferen.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak/utbedringer må vurderes av kjøper.



TG 3 Utvendige trapper

Støpt og skiferkledd trapp ved inngangspartiet er fra 1998. Nyere trapp ved utgang fra tilbygget.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ellers ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Montere rekkverk og ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Garasje

Garasjene er bygget i 1977 og satt rett på grunn på eiendommen i 1990. Bygget er satt rett på grunn uten fundamenter. Det er asfaltert inne i garasjen i 2023.

Årstall: 1977 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skjevheter og taktekingen er ikke tett og er utdatert.

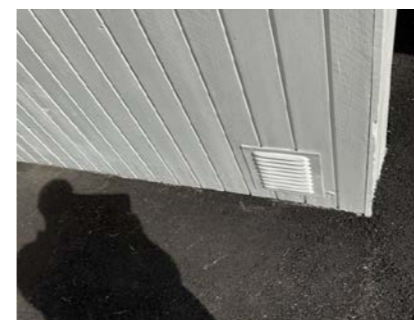
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skifte taktekingen og kontrollere lukket tak for mulige skader. Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Lekestue

Lekestuen er bygget i 2000 og arbeider er egeninnsats. Fundamentert med støpt plate på grunn. Oppført i bindingsverk med isolasjon og utvendig forblinded med teglstein. Taket er teknet med glasert stein.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe råte i rekkverket, enkelte sprekker og avskallinger. Det er ellers ikke registrert noen store skader med referanse på 24 år og egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skifte råte og pusse inn ved armering. Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er vesentlig oppgradert/fornytt fra 1988 og ut på 90 tallet. Mindre arbeider er gjort i ettertid. En del av stue/kjøkkenen i 2. etasjen er nylig pusset opp. På gulv: parkett, laminat og skifer. På vegger: malt tapet, panel, tapet og mdf panel. I tak: malte plater, takessplater, malt duk og panel. En del av innvendige overflater er kommentert under andre innvendige forhold.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette gjelder begge plan. Det er i tillegg flere svanker og stedvis knirk.

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.

Det er ingen tegn til svikt. Eventuelle tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonverdier er basert på Radonkart. Dette er ingen garanti for at det kan være høye radonverdier i grunnen. Radonmålinger bør utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteienspipe fra byggeåret. Sotluken er plassert i kjeller og det feies fra taket. Det er etablert vedovn i stuen. Ved tilsyn i desember 2023 ble det bemerkt at følgende: Vi anbefaler at ildsted byttes ut til et ildsted som gir en bedre fyringsøkonomi, er bedre sikret mot feilaktig fyring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Grunnet alder og selv om pipe og ildsted er kontrollert uten feil, kan plutselige feil og skader fremkomme. Rehabilitering kan da ofte være påregnelige tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Innvendige trapper

Innvendige trapper er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Avvike basert på byggeåret gjelder i hovedsak håndløpere samt rekkverk.

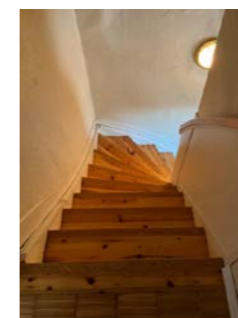
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere enkelt rekkverk og håndløpere. Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er fra rundt 1998, enkelte er eldre og noe nyere. Noen dører er kommentert under andre innvendige forhold.

TG 2 Andre innvendige forhold

Denne vurderingen gjelder deler av innvendige overflater og enkelte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe slitasje. Enkelte dører er noe skjeve og slitte.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Gjøre ferdig gjenstående arbeider og pusse opp skadet overflater. Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Badet er utvidet og fornyet rundt 2003. Arbeider den gang ble utført av firma.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Steinfliser på vegger og malt tak.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

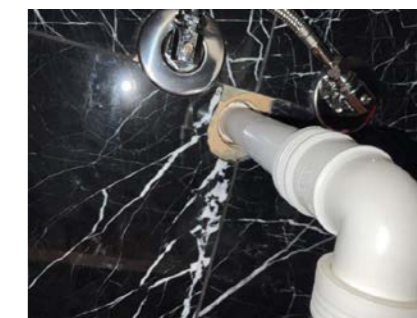
Det er ikke helt tett ved rørgjennomføring under innredningen og i taket. Det er ellers ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tette tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Varmekabler og natursteinflis på gulv. Det er lagt ekstra varmekabler som ikke er tilkoblet ifølge selger.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er lite fall og flatt gulv med oppkant ved dører.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom på bruk og sluk må rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnet alder er det kort forventet gjenværende brukstid. Membraner og sluk på badet ligger da innenfor intervall for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder innredning, dobbel servant, kabinett og wc. 21 års bruk legges til grunn for vurderingen. Det er kun skader utover normal slitasje som blir kommentert.

Årstall: 2003 Kilde: Eier



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er montert mekanisk avtrekk og lufteluke i vegg.

Årstall: 2003 Kilde: Eier



ETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har vegger mot yttervegger, brannmurer og peis. Det er to vegger for mulighet for hulltakning men her registreres det fysiske hindringer ved bruk av veggscanner som kontroll instrument.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltakning i vegg bak våtsone

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltakning.

Grunnet fysiske hindringer er det ikke utført hulltakning. Eventuelle mulige skader er da ikke mulig å avdekke. Vurdering er basert på fuktmålinger og observasjoner på tilstøtende vegger og inne på rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra rundt 1990. Rommet inneholder badekar, wc og vask.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

TG 3 settes i hovedsak som følge av alder og oppbrukt forventet levetid på membran og tett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Basert på standardens krav beregnes det et kostnadsestimat basert på den oppbygningen badet har på befaringen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av veggscanner på mulige tilstøtende vegger for hulltakning registreres det fysiske hindringer. Det er dermed ikke utført hulltakning.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltakning i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltakning.

Grunnet fysiske hindringer er det ikke utført hulltakning. Eventuelle mulige skader er da ikke mulig å avdekke. Vurdering er basert på fuktmålinger og observasjoner på tilstøtende vegger og inne på rommet. Badet er gitt TG 3 og står for full renovering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredningen er fra 1994. Hvitevare, vask og steinplater er fra 2014. Det er integrert koketopp, stekeovn og del integrert oppvaskmaskin. 30 års bruk legges til grunn for vurderingen.

Årstall: 1994 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje. Tg settes i hovedsak som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hel og grei innredning lagt alder til grunn. Eventuelle tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er montert ventilator over kokesonen. 30 års alder legges til grunn for vurderingen.

Årstall: 1994 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilatoren fungerer men har noe redusert effekt. Tg settes i hovedsak som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning må vurderes av kjøper.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Enkel innredning med hvite profilerte fronter fra rundt 1990. 34 års alder legges til grunn for vurderingen. Tappebatteriet skal skiftes etter denne befaringen.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert noen vesentlige skader. Eventuelt tiltak å vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

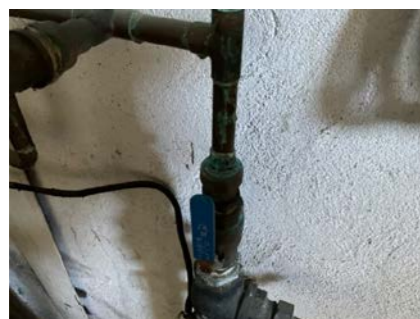
Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vurderingen gjelder det som er nytt i 2003. Det er rør i rør system med åpent opplegg ned til kjeller. Vannrør ellers i kobber er fra rundt samme tid. Stoppekran er plassert i kjeller.

Årstall: 2003 Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Vurderingen gjelder det som er nytt i 2003. Avløp i plast fra rundt 2003. Selger har ingen problemer med tette avløp eller lukter.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen er enkelt luftet via lufteluker i yttervegger.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Denne vurderingen gjelder det som er av eldre vann og avløpsrør fra før 1999.

Vurdering av avvik:

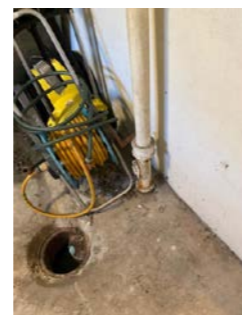
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 2 Varmesentral

Oljefyr og vannrør isolert med asbest fra byggetiden. Tanken og systemet er ikke i drift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oljefyren kan ikke brukes. Sanering av asbest og hele systemet må vurderes av kjøper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Varmtvannstank

Bereder på 287 liter er plassert i kjeller og er fra 2003. Det har tidligere vært lekkasje som er utbedret.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Øvre del av tanken preges også noe av tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnet berederen alder ligger denne innenfor intervall for utskiftning og skader kan plutselig oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Andre installasjoner

Boligen varmes opp via ildsted, varmekabler på et bad, tilbygget stue og panelovner. Varmekilders funksjon er ikke testet.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegget er fornyet fra rundt 1998 og noe i flere faser frem til ca 2019. Deler av anlegget er eldre/fra byggeåret. Det er nylig lagt om nytt el-anlegg i stue/kjøkken i 2. etasjen. Ved tilsyn i 2006 ble det funnet avvik som da ble rettet. Sikringsskapet er plassert i 2. etasjen. Hovedsikring på 50 amp. automatsikringer med 11 kurser.

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 gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Som bemerket i beskrivelsen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger kun samsvarserklæring for arbeider utført i 2006 som er fremvist av selger. Samsvarserklæring for arbeider utført i 2024 ligger på boligmappa.

Tilstandsrapport

Ekstisterer 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?

Nei

6. Forekommer det ofte 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?

Nei

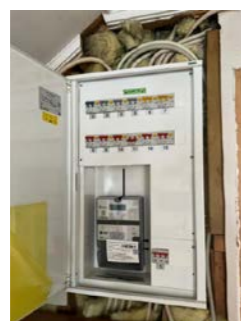
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Selv om det ikke er registrert noen vesentlige avvik vil det allikevel anbefales en kontroll for å få avklart anleggets tilstand. Tg 2 er satt da det ikke foreligger tilsyn siste 5 år og manglende samsvarserklæring. Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer/oppgraderinger.

Generell kommentar

Koblingsbokser og koblingspunkt i kott bør beskyttes. Dette skal fagmann utbedre før salg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsler og eier har slukkeapparat. Det er viktig at utstyret kontrolleres jevnlig for tilfredsstillende funksjon. Utstyr som er eldre en 10 år må skiftes. Kjøper bør kontrollere funksjon på røykvarsler og apparatets alder før overtagelsen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggeåret tilsier at det ligger drenering med drenerør av sement /tegl og utvendig fuksikret med asfaltoppløsning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Basert på denne befaringen må det ikke iverksettes tiltak utover eventuelle forhold som er kommentert under terrengforhold. Normalt vedlikehold som gjennom spyling av drenerør vil være påregnelig. Grunnet alder kan dreneringsbehov komme uanmeldt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Byggegrunn er usikker/ikke dokumentert. Grunnmur er oppført i betongblokker. Det er støpte gulv i kjeller. Tilbygg med støpt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe skjevheter og enkelte sprekker. Ingen synlige sprekker som kan ha vesentlig betydning for konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak/vedlikehold må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Forstøtningsmurer

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er også registrert setningskade.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Da fallhøyden er over 50 cm settes det krav til rekkverk/sikring. Dette grunnet fare for skader ved fall fra terreng/murer. Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghorhold

Det er ikke vurdert opparbeidelser på tomten. Dette medregnet gjerder og steinsatt arealer. Det er kun vesentlige avvik som kan ha vesentlig betydning for konstruksjonene som blir bemerket.

Vurdering av avvik:

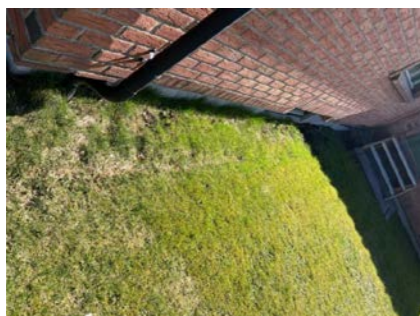
- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Justere terreng for å minske påtrykk av vann mot bygningskroppen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vann/avløpsledninger har passert over halvparten av forventet levetid.. Det betyr at det plutselig kan oppstå feil, lekkasjer og brudd.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Det er nedgravet septiktank hvor lufterør er skiftet for en del år siden.

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.

Septiktank er ofte ikke synlig og det mangler i de fleste tilfeller dokumentasjon på tilstand og eventuell tiltak gjort tidligere. Lukkede tanker kan være ert potensielt fares for lekkasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Oljetank

Tanken er plassert i innmurt del i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tanken er ikke tømt eller sanert. Det foreligger ingen pålegg fra kommunen basert på tilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er krav til at brenselstanker som ikke er i bruk skal tømmes og saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1977

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ifølge selger

Beskrivelse

Garasjene er bygget i 1977 og satt rett på grunn på eiendommen i 1990. Det er asfaltert inne i garasjen i 2023. Garasjen er enkelt vurdert i egen beskrivelse.

Lekestue



Anvendelse

Byggeår

2000

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Basert på tegninger

Beskrivelse

Lekestuen er bygget i 2000 og arbeider er egeninnsats. Fundamentert med støpt plate på grunn. Oppført i bindingsverk med isolasjon og utvendig forblindet med teglstein. Taket er teknet med glasert stein. Lekestuen er enkelt vurdert i egen beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

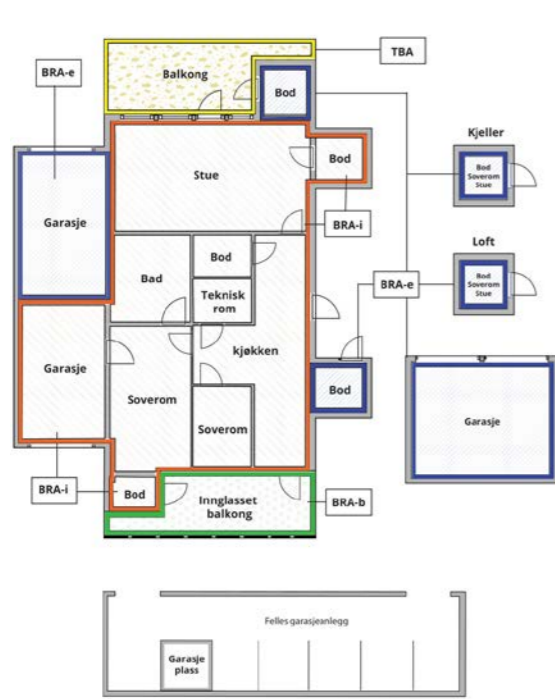
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

- Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)
- Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
- Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
- Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
- Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	112			112	
Etasje 1	143			143	37
Etasje 2	55			55	
SUM	310				37
SUM BRA	310				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod , Bod 2, Vaskekjeller, Kjellerrom 1, Kjellerrom 2, Garasje		
Etasje 1	Bad , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Hall , Trapperom , Stue , Stue/hobbyrom		
Etasje 2	Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2		

Kommentar

Takhøyden i kjeller varierer og er ca 208 cm på det høyeste. Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er bygget om i alle etasjer og stemmer ikke med dagens bruk. Det er usikker hva som er søkt om og godkjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført mindre arbeider på el-anlegget, asfalter og malt utvendig. Selger har dokumentasjon. Resterende arbeider er egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Ut i fra vurderingen som er gjort er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring legges til grunn.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Lekestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Arealer er rundet opp til hel kvm. Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	195	115
Garasje	0	23
Lekestue	0	9

Kommentar

Enebolig P-rom er beregnet ut i fra dagens bruk og tar ikke hensyn til byggeforskriftenes krav, isolering, oppvarming eller hva som er godkjent av arealer hos kommunen.

Garasje

Lekestue

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2024	Jan-Erik Rossavik og selger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	1	332		0	1236.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gartnerveien 1

Hjemmelshaver

Grelland Trond

Siste hjemmelsovergang

År

1989

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZS5956>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312240012	
Selger 1 navn	
Trond Grelland	
Gateadresse	
Gartnerveien 1	
Poststed	Postnr
NØTTERØY	3120
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1988
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	37
Antall måneder	00
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TG

1

Document reference: 1312240012

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

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Gjør oppmerksom på at det er noen sprekker i Stein på hylene og benken på badet i første etasje.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

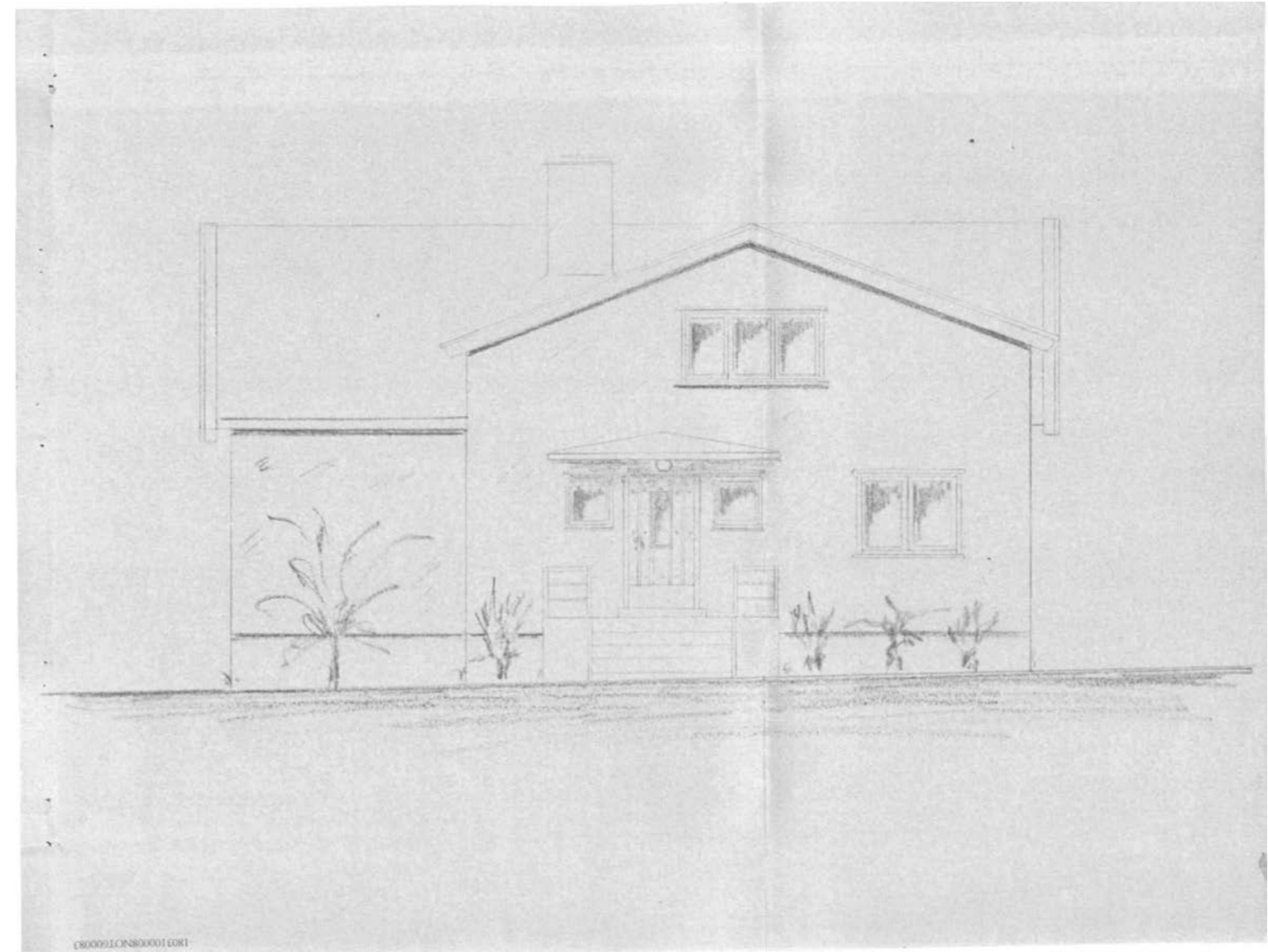
Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

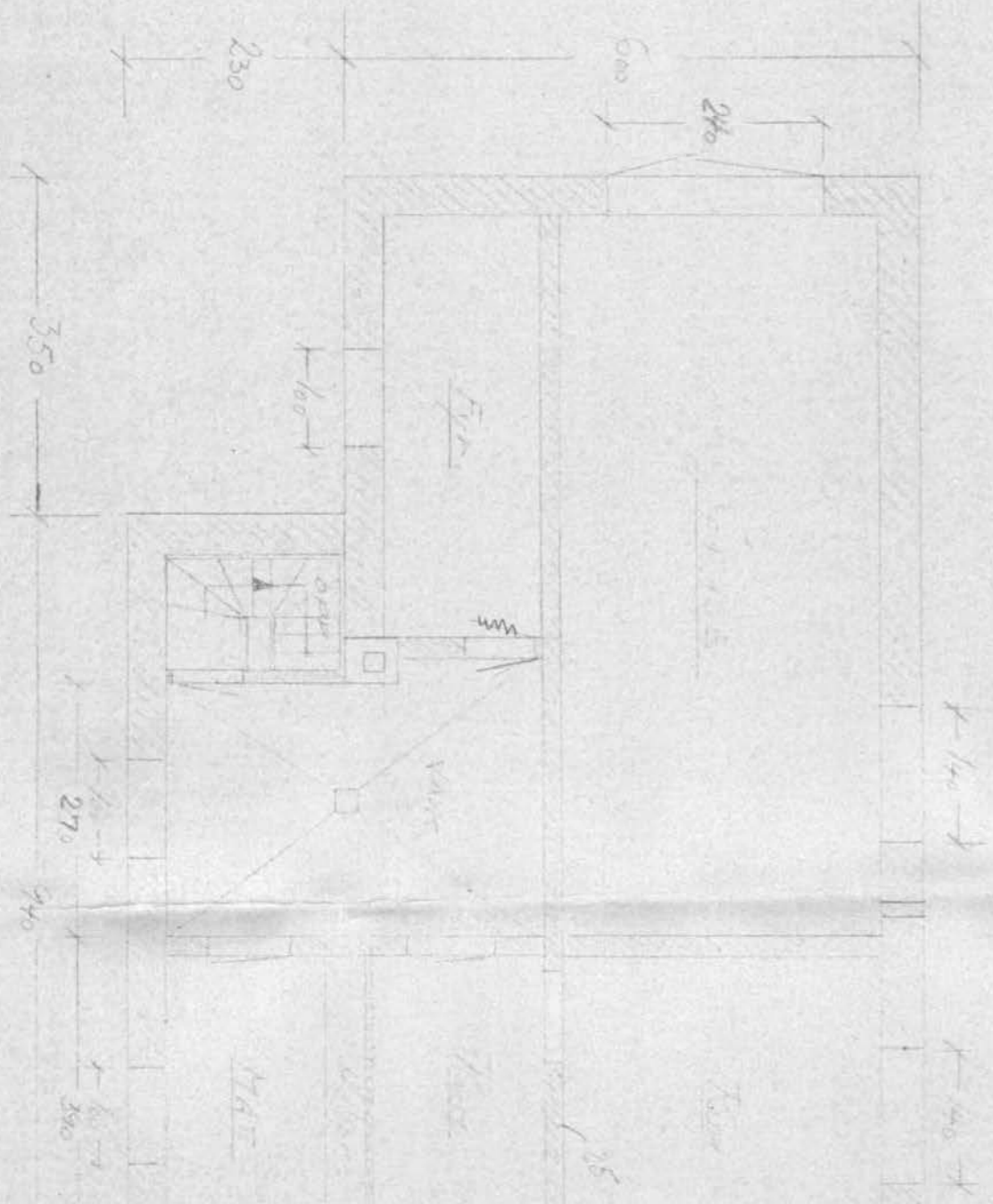
Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

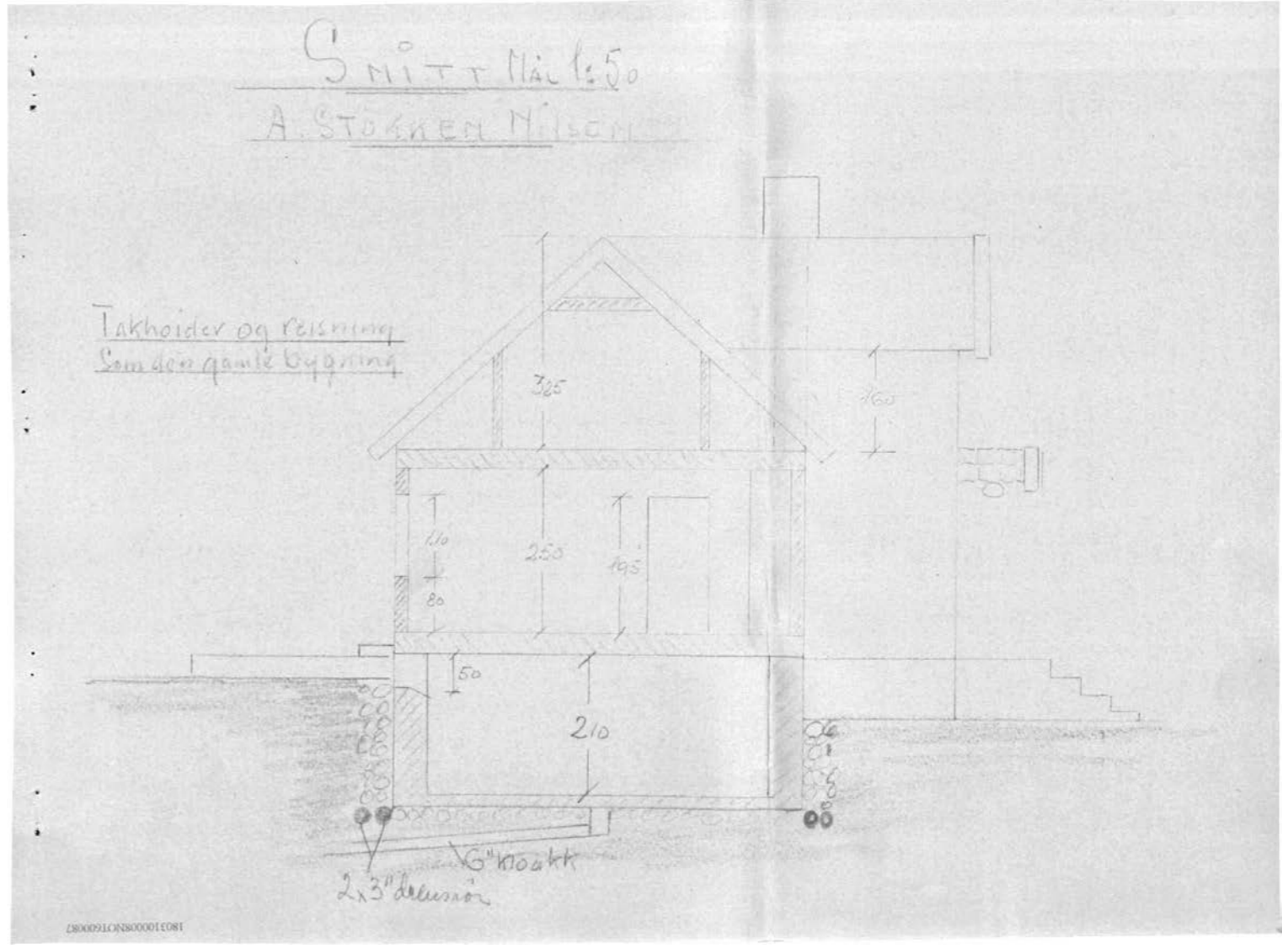


Document reference: 1312240012



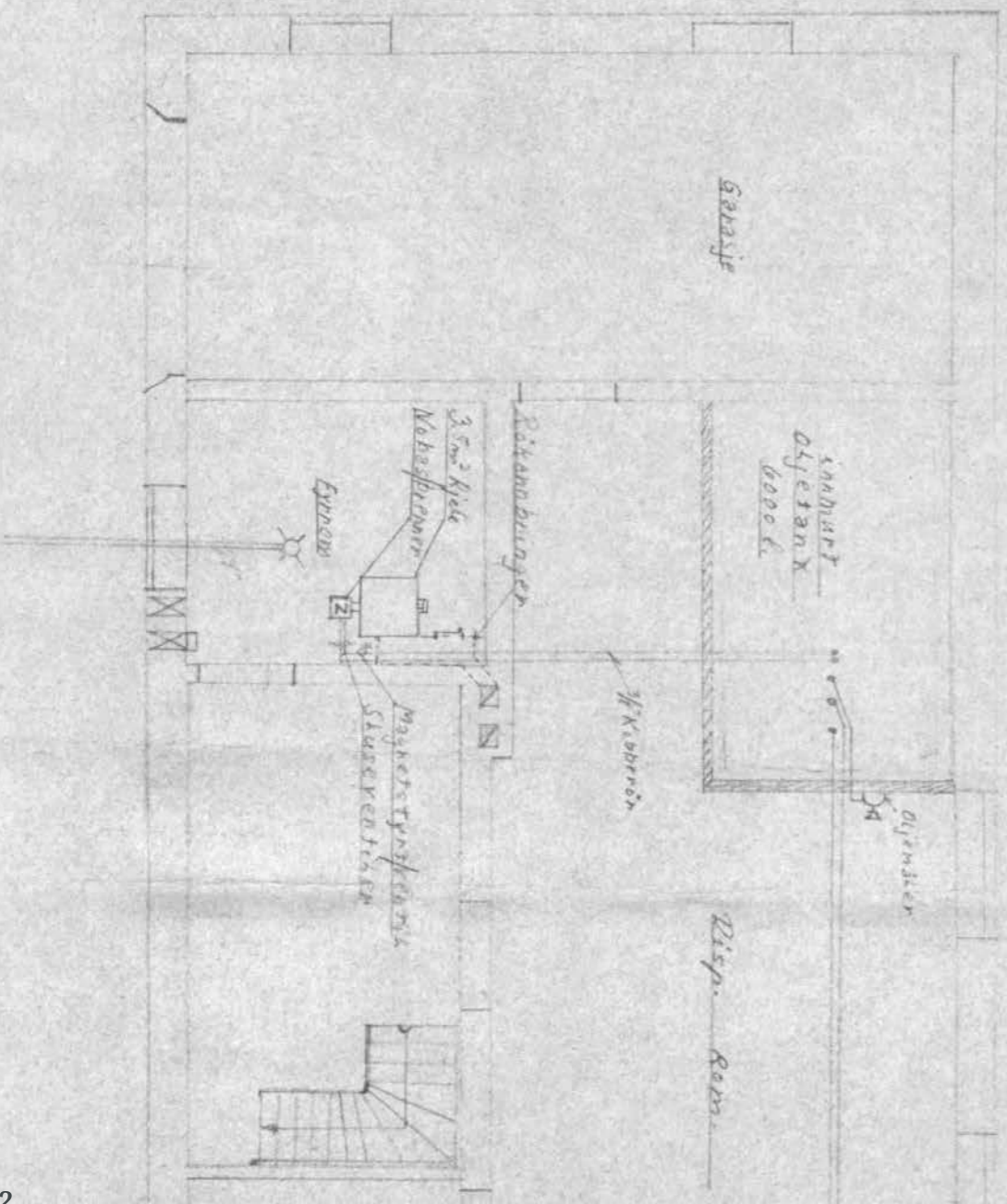
Kjeller Mål 1:50

A. Støkken Nilsen



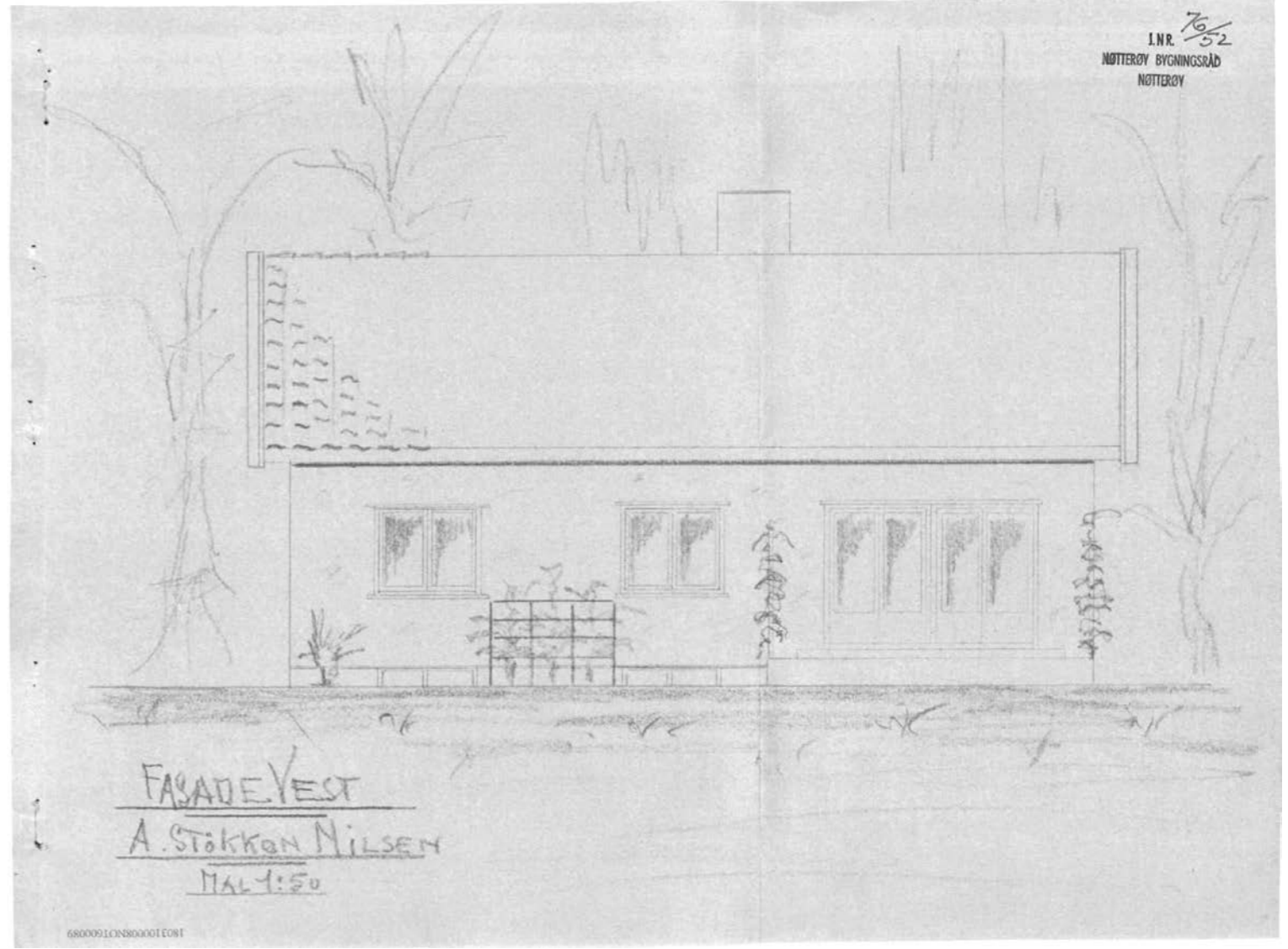
SNITT Mål 1:50
A. Støkken Nilsen

1803100008NCT0700089



Skisse for Oplevingsanlegg

I.N.R. 7/52
NØTTERØY BYGNINGSRÅD
NØTTERØY



FASADE VEST
A. STØKKEN NILSEN
MÅL 1:50

68000910N800001081

Stakk Blotne Bopp 9/5

Tomt 3, Nøtterøy Sjøstrandveien, Teie.

Tomt 1, Gartnerveien, Teie.

Garasjens størrelse: 3,3m x 7,5m.

Sadel tak tekket med shingel.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN NØTTERØY KOMMUNE	BYGN.NR.SAK
INNKOMMET: 11.10.77	62077

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN NØTTERØY KOMMUNE	BYGN.NR.SAK
INNKOMMET: 06/11/90	247790

13' en teie garasje uten innvendig dør og fuktighet. Selv med den mest standard ligger Karlhusgarasjen på en rimelig nivå. Vedlikeholdsgjens er rimelig.

Typen:
Denne katalogtypen er Karlhusgarasjen som er bygget i 1970- og 1980-årene.

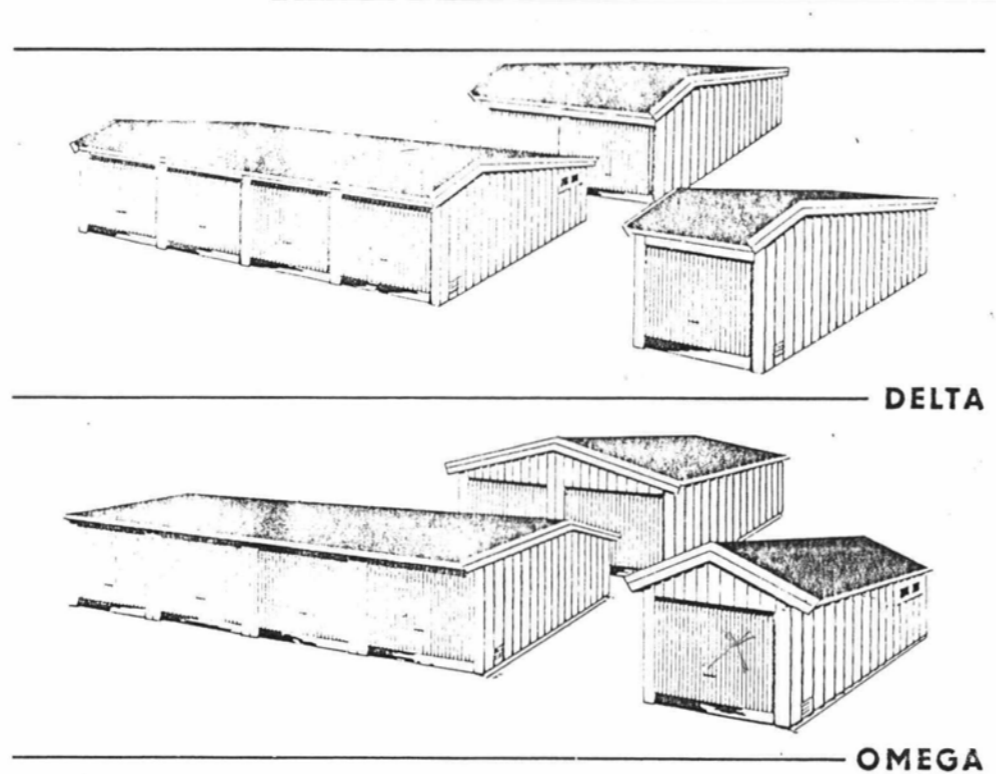
varianten spesielt konstruert for trosser, både sommer og vinter. De fleste biler som enkeltsett og vagnstjer, for personbiler og varebiler, lastebiler og busser.

14' dobbelt og tre garasjer hver med dør og vindu er åpne budninger som kan bygges med eller uten tekniske utikilip.

verk eller lignende mot. 13' og 14'. Vi produserer også garasjer etter oppgitt mål.

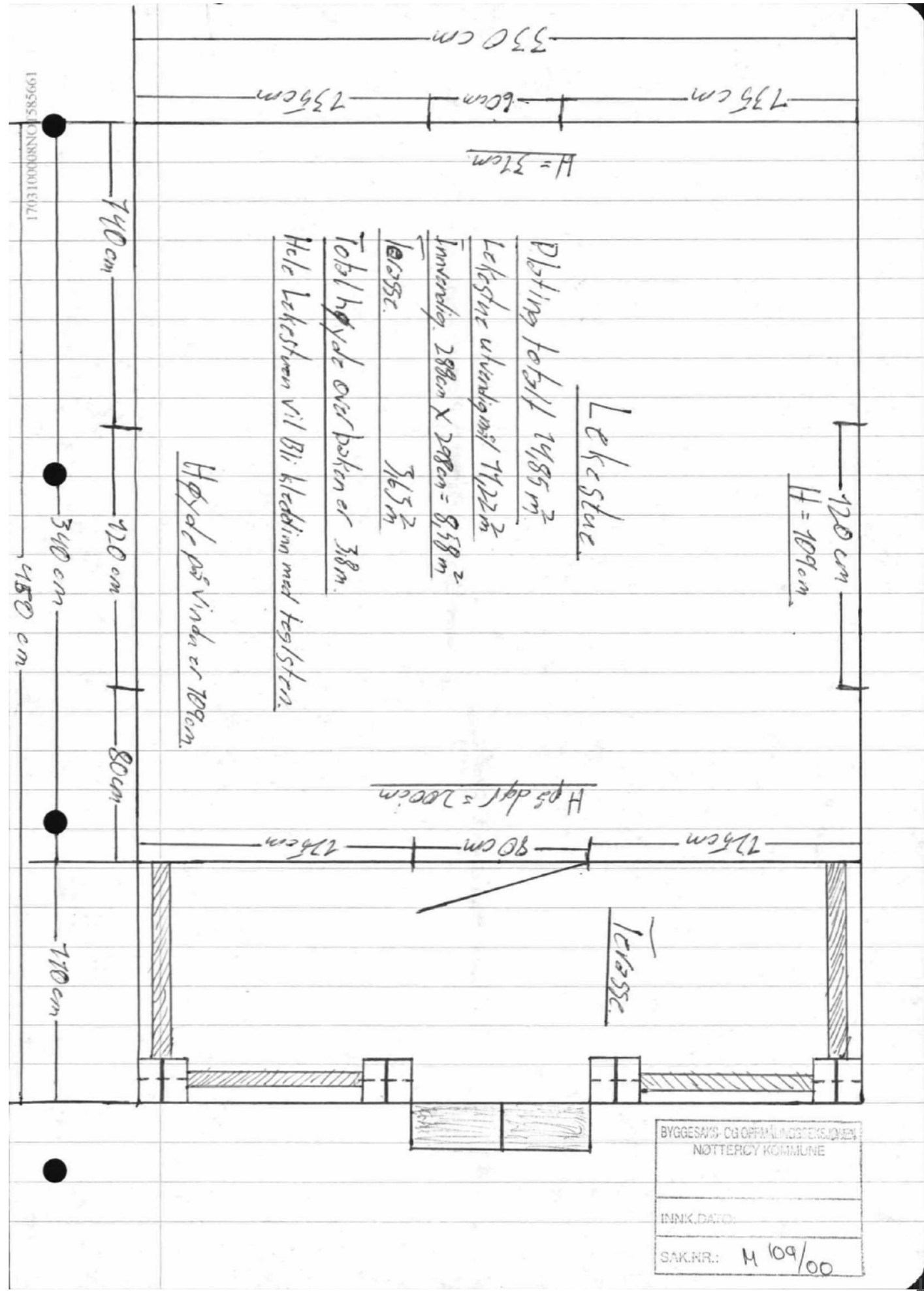
Forsidebildet viser: Åtte ulike garasjer med avtrapping.

VI forbeholder oss retten til konstruksjonsendringer og andre forbedringer som er betinget av tekniske utvikling.

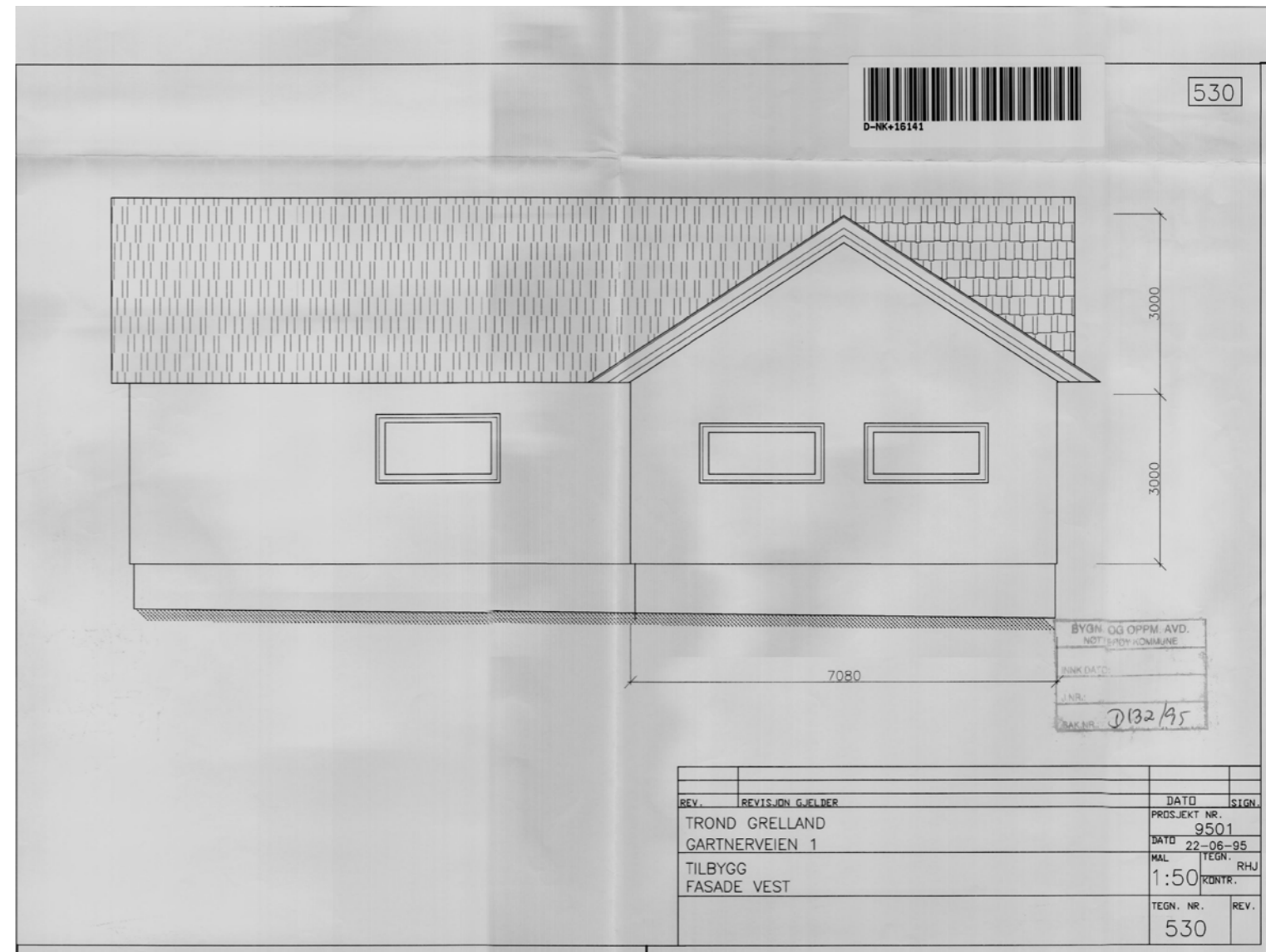
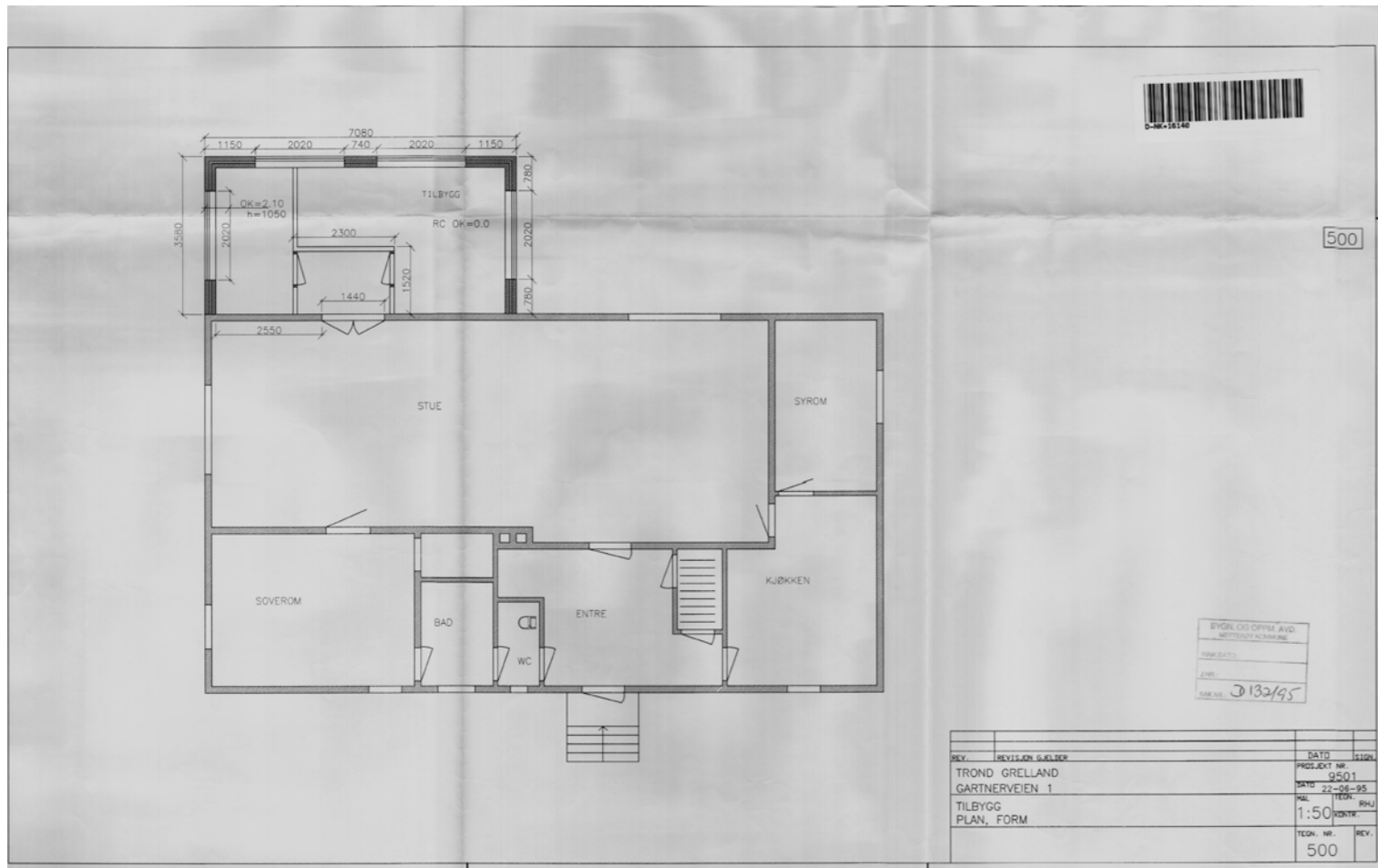


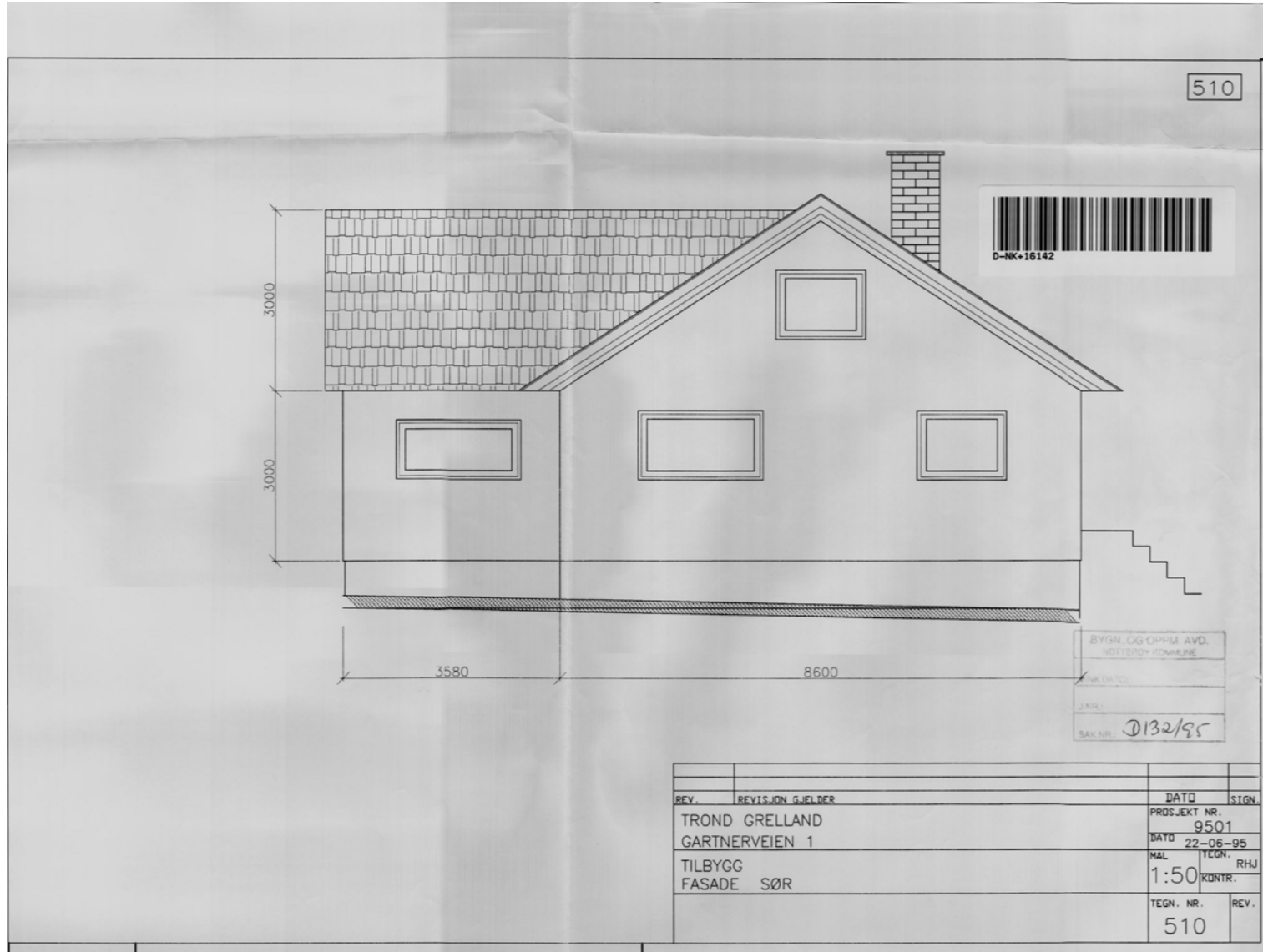
DELTA


OMEGA

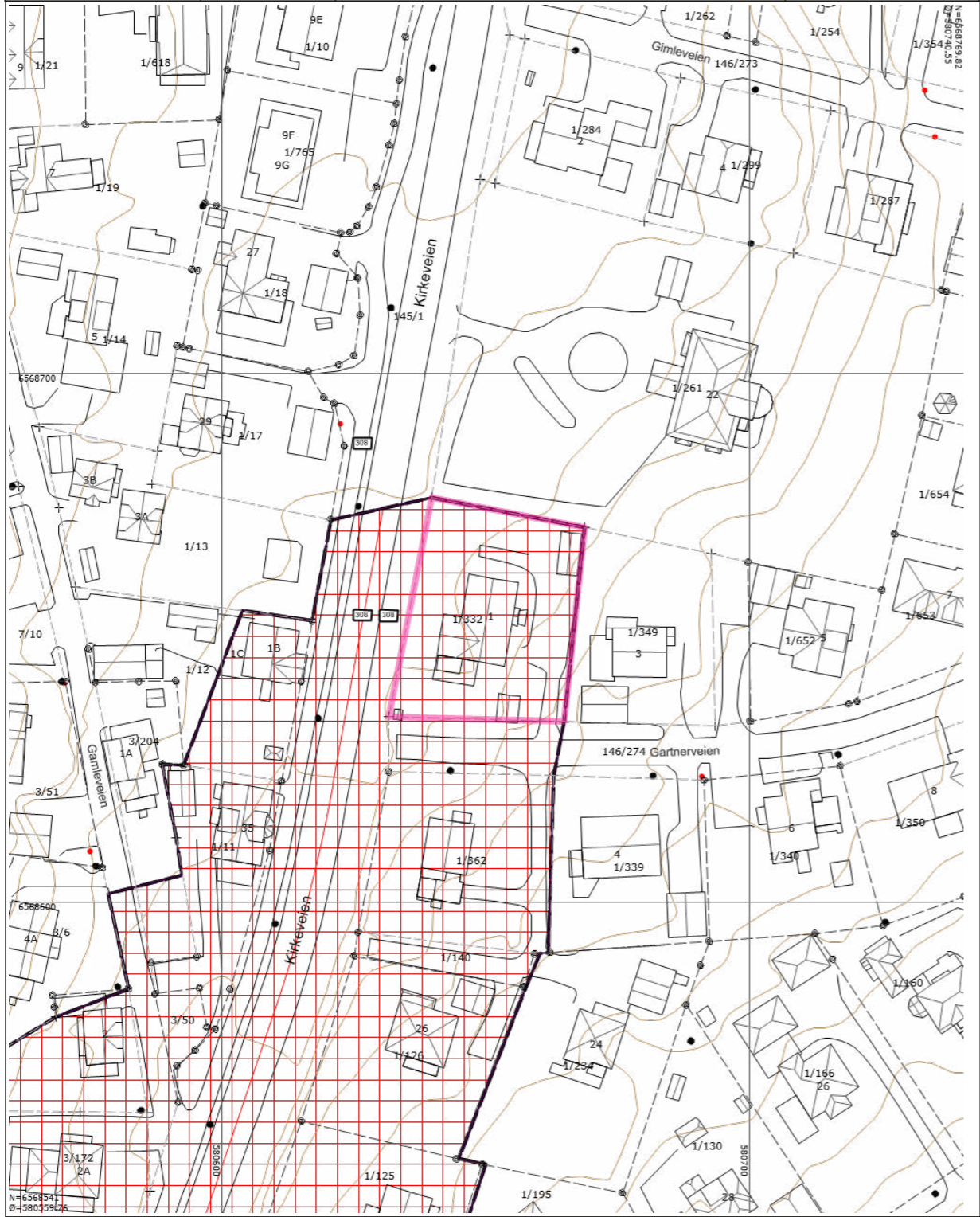


BYGGESAK- OG OPPMÅLINGSSJEFEN NØTTERØY KOMMUNE
INNK.DATO:
SAK.NR.: M 109/00





 Færder kommune	Kommunedelplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 332	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Gartnerveien 1 3120 NØTTERØY				
Annen info:	Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og					

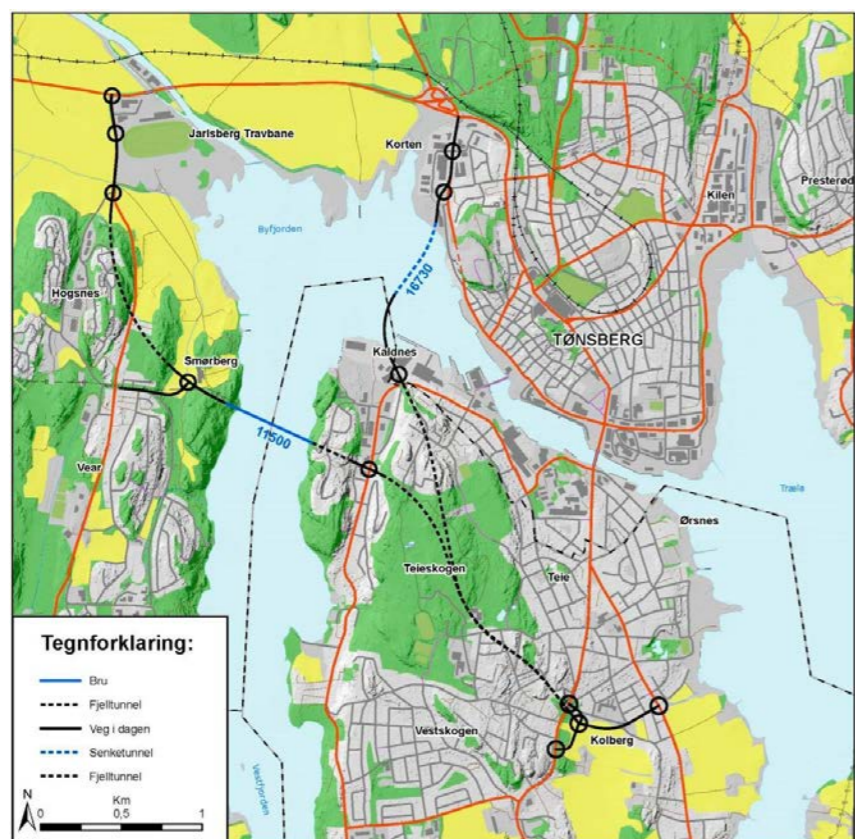


Tegnforklaring

- | | | |
|-----------------------------|---|----------------------------------|
| Nøyaktig eiendomsgrense | Anslått eiendomsgrense | Nøyaktig grensepunkt |
| Anslått grensepunkt | KpOmråde gjeldende | Matrikelnummer. |
| Gateløys (belysningspunkt) | Mast | Skap |
| Bygningsdelelinje | Bygningslinje | Bygningsavgrensning tiltak |
| Grunnmur | Mønelinje | Takkant |
| Takoverbyggkant | Taksprang | Trapp inntill bygg |
| Veranda | Annet vegareal avgrensning | Vegdekkekant |
| Husnummer | Husnummer med bokstav | Fylkesvegboks |
| Fylkesveg gatenavn . | Kommunalveg gatenavn . | Privatveg gatenavn . |
| Planavgrensning | Plangrense | Samleveg - På bakken - Fremtidig |
| Grense for båndleggingsoner | Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig | Høydekurve |

Kommunedelplan for Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme

Bestemmelser og retningslinjer
Vedtatt av kommunestyret 20.03.2019



Færder kommune

Bestemmelser

1 Planområdet

§ 1-1 Arealet innenfor hensynssone H_710 vist på plankart med planid nr. 0729 90003 datert 08.11.17, sist revidert 02.05.18, er båndlagt til samferdselstiltak og teknisk infrastruktur i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, jfr. Pbl § 11-8, pkt. d.

2 Generelle bestemmelser

- § 2-1 Formålet med kommunedelplanen er å fastsette korridor for ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme med tilhørende anlegg og tiltak. Linjesymbol som markerer traseen er en illustrasjon og ikke juridisk bindende. Endelig trasé blir fastlagt gjennom reguleringsplan.
- § 2-2 Kommunedelplanen skal følges opp med reguleringsplan for fastlandsforbindelsen. Reguleringsplanen skal omfatte vegkryss, gang- og sykkelveger, interimsveger, tekniske støtteareal og andre nødvendige tiltak og anlegg og nødvendige avbøtende tiltak som støyskjerming og omforming av sideterrenget.
- § 2-3 Arealene innenfor planområdet viser arealformålene i kommuneplanens arealdel med de begrensninger som ligger i §§ 3-1 og 3-2 i bestemmelsene til denne planen. Planens bestemmelse om hensynssone i påvente av regulering gjelder foran arealformålene vist på plankartet.
- § 2-4 Det skal utarbeides en matjordplan for bruken av jordressursene innenfor planområdet. Matjordplanen skal vise hvordan jord som berøres skal benyttes og/eller tilbakeføres.
- § 2-5 Undersøkelsesplikten etter § 9 i kulturminneloven må oppfylles. Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal utredes nærmere og ivaretas i den videre reguleringsplanleggingen.
- § 2-6 Reguleringsplanleggingen utføres i henhold til anbefalte grenseverdier i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Retningslinjen på vedtakstidspunktet for reguleringsplanen legges til grunn.
- § 2-7 Reguleringsplanleggingen utføres i henhold til Klima- og miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Luftforurensing i samband med utslipp fra tunnelmunninger skal vurderes spesielt.

3 Bestemmelser til hensynssonen - H710

- § 3-1 Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene etter pbl. § 20-1 kan ikke iverksettes innenfor planområdet før reguleringsplanen for «Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme» er vedtatt.
- § 3-2 Energibrønner og andre brønner tillates ikke innenfor det båndlagte området.

Retningslinjer

Retningslinjene til planen er ikke juridisk bindende, men angir forhold som vil bli vektlagt i den videre planleggingen. Retningslinjene gir føringer for planarbeidet med regulering av fastlandsforbindelsen.

1. Konsekvensutredningen

Foreslåtte avbøtende tiltak i de faglige tema-rapportene til konsekvensutredningen (datert november 2017) for bygge- og anleggsperioden og permanent drift skal vurderes i reguleringsplanen.

2. Plan for Ytre miljø

Det skal utarbeides en «Ytre miljø»-plan. Ytre miljø omfatter miljøtemaene støy, luftforurensning, forurensning av jord og vann, landskap, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø, kulturmiljø, energiforbruk, materialvalg og avfallshåndtering. Statens vegvesens veileder for utarbeidelse av YM-plan skal legges til grunn.

Ytre miljø-planen utarbeides i samarbeid med kommunen, kulturvernmyndighetene og miljøvernmyndighetene. Reguleringsplanen skal stille krav om at utbygger utarbeider et miljøoppfølgingsprogram til byggefasen.

3. Landskapsbilde, visuelle forhold

I reguleringsplanen skal det vurderes hvordan fastlandsforbindelsen kan innpasses i landskapsbildet. Det skal redegjøres for arkitektonisk utforming av veganlegget, grøntanlegg og landskapstilpasning.

Behandling av sideterreng, bruk av vegetasjon, utforming av konstruksjoner og istandsetting av arealer som berøres i anleggsperioden vises i reguleringsplanen.

4. Landbruk

I den videre planlegging skal hensynet til landbruk og eksisterende driftsforhold hensyntas. Nye driftsunderganger må vurderes der eksisterende forhold endres.

5. Naturressurser, grunnvann, vassdrag og geologi

Hvordan overskuddsmasser disponeres avklares gjennom reguleringsplanen, herunder også hvordan eksisterende vegnett blir benyttet i byggefasen. Eventuelle konsekvenser for naturressurser skal inngå i vurderingene rundt deponering. Omfang og lokalisering av deponiområder vurderes i reguleringsplanprosessen.

Nødvendige grunnundersøkelser og områdestabilitetsvurderinger gjennomføres senest i forbindelse med reguleringsplanen for strekningen, slik at flom- og skredssikkerhet blir ivaretatt, herunder at tiltaket ikke medfører økt fare for flom og skred utenfor planområdet.

Der vegtiltaket krysser elver/bekker skal løsningene i reguleringsplanen ta sikte på å

sikre naturlige flomveier.

6. Støy

I den videre planleggingen må det gjøres støyfaglige utredninger for boliger utsatt for støy over anbefalte grenseverdier. Strukturlyd og vibrasjoner bør også vurderes. Nødvendige støyreducerende tiltak vurderes i reguleringsplanen i forhold til: anleggsfasen, anleggsveier, riggområder, deponier, knuseverk, tunnelmunninger, nattestøy m.m.



7. Gang- og sykkelveger

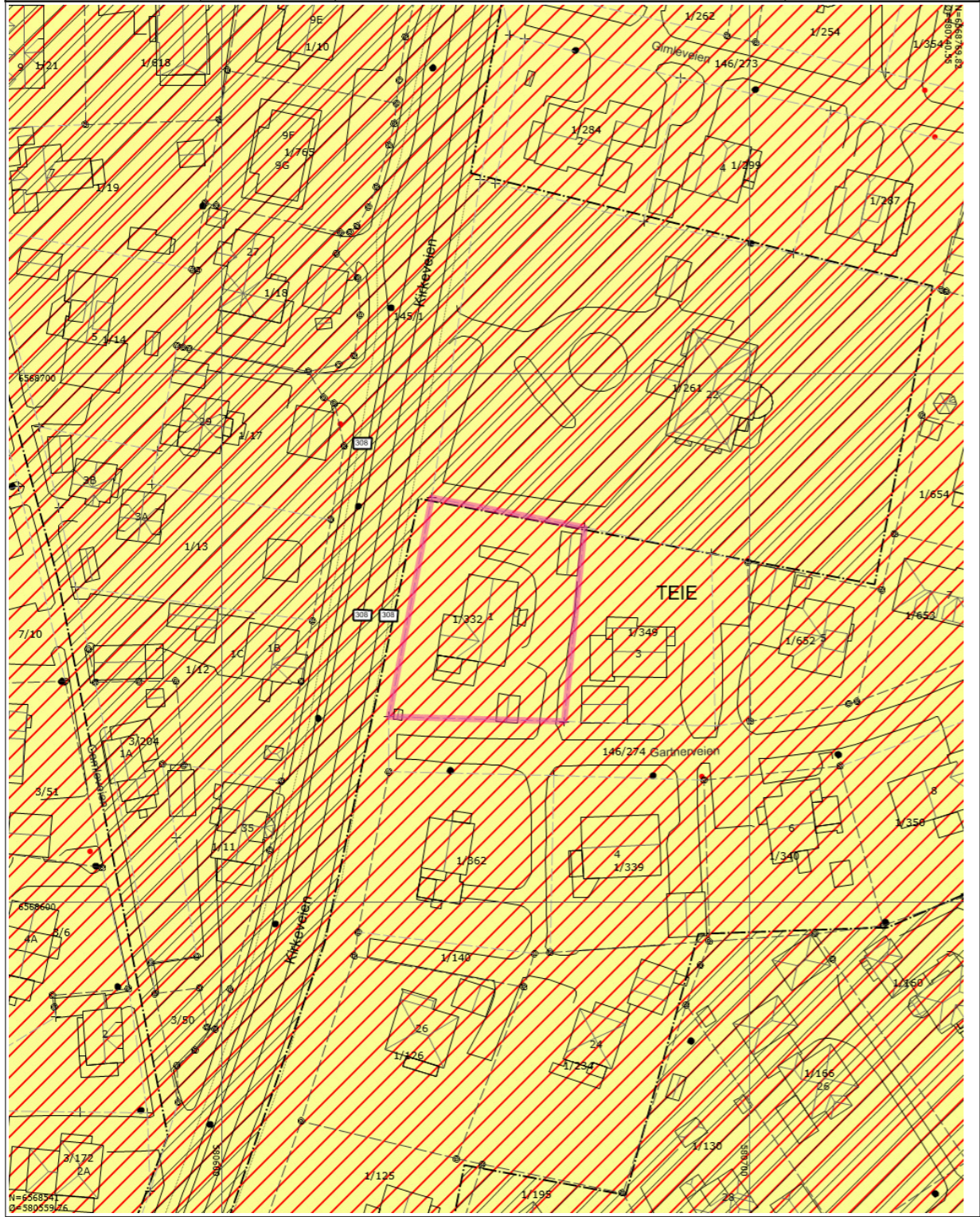
I den videre planleggingen bør funksjonen til eksisterende og regulerte gang-/ sykkelveger og turveger sikres. Eksisterende krysningpunkter(over/underganger) bør opprettholdes og nye etableres der det er behov for å krysse de nye vegforbindelsene.

8. Dispensasjon fra planen

Dersom det vurderes å gi dispensasjon fra forbudet innenfor området forutsettes det at følgende vilkår er oppfylt:

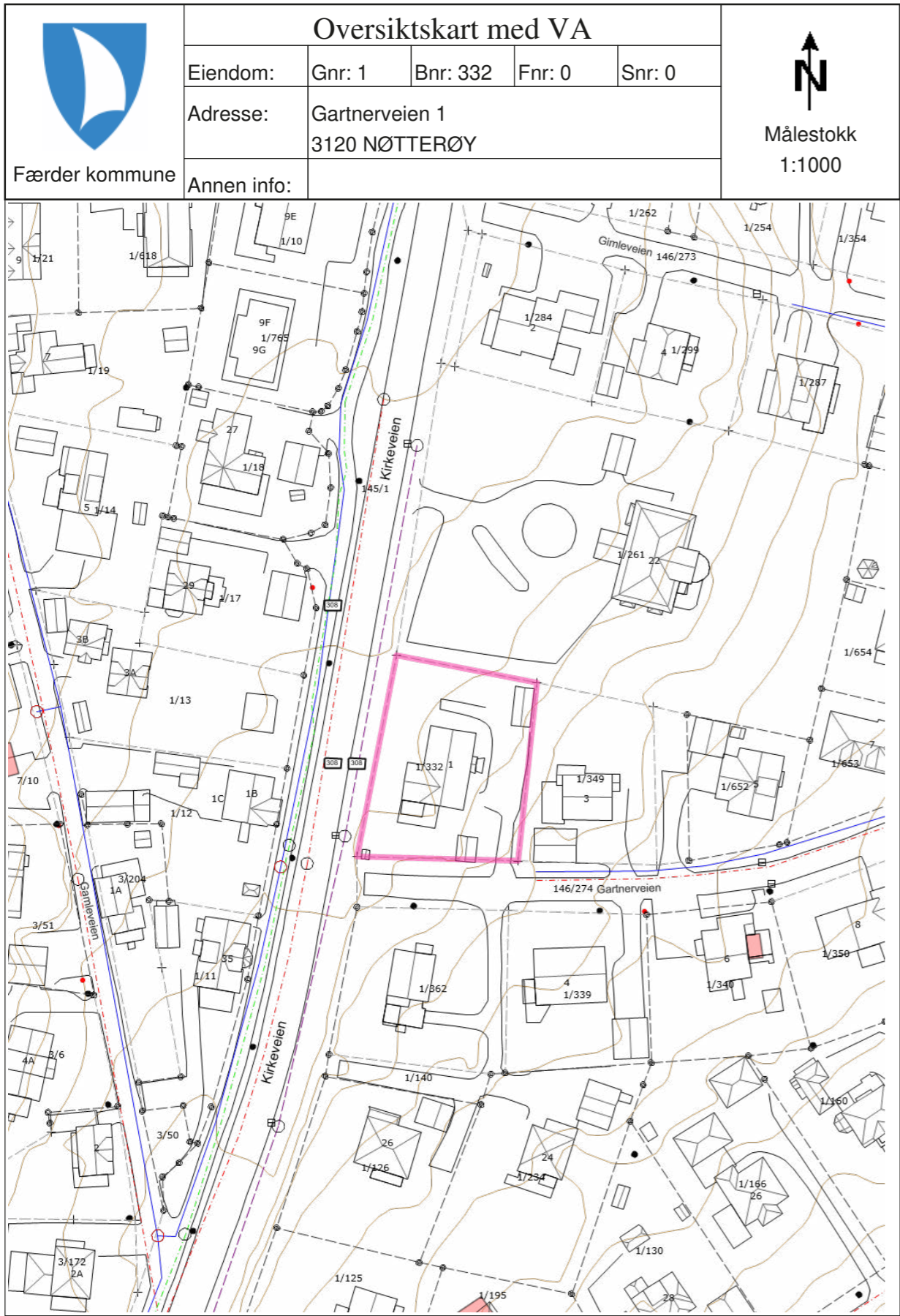
- a) Tiltaket må ikke vanskeliggjøre planlegging av ny infrastruktur.
- b) Det kan vurderes tillatelse til bruksendring av bygningsmasse. Forutsetning for tillatelse er at det er formålet ved båndleggingstidspunktet som legges til grunn for verdifastsettelsen i en eventuell eksproprieringssak.
- c) Før igangsetting av nybygg eller tiltak på eksisterende bygg må eiendommen/bygningsmassens verdi fastsettes. Eiendommens verdi på båndleggingstidspunktet legges til grunn for verdifastsettelsen i en eventuell eksproprieringssak.

































 Færder kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 332	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Gartnerveien 1 3120 NØTTERØY				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel				



Tegnforklaring

- | | | |
|-------------------------------|----------------------------------|---|
| Nøyaktig eiendomsgrense | Anslått eiendomsgrense | Nøyaktig grensepunkt |
| Anslått grensepunkt | Matrikelnummer. | Gatelys (belysningspunkt) |
| Mast | Skap | Bygningsdelelinje |
| Bygningslinje | Bygningsavgrensning tiltak | Grunnmur |
| Mønelinje | Takkant | Takoverbyggkant |
| Taksprang | Trapp inntill bygg | Veranda |
| Annet vegareal avgrensning | Vegdekkekant | Husnummer |
| Husnummer med bokstav | Fylkesvegboks | Fylkesveg gatenavn . |
| Kommunalveg gatenavn . | Privatveg gatenavn . | KpBestemmelseOmråde |
| KpBestemmelseOmråde | Hovedveg - På bakken - Nåværende | Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende |
| Grense for angitt hensynsoner | Bevaring kulturmiljø | Ras- og skredfare |
| Boligbebyggelse - Nåværende | KpOmråde gjeldende | Høydekurve |



Tegnforklaring					
	Brannventil		Kum - annen eier		Sluk
	Avløp_felles		Overvannsledning		Spillvannsledning
	Vannledning - annen eier		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Grunnmur		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Høydekurve		



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 eigedom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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).
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
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
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.

For eiendommen:

Adresse: Gartnerveien 1
3120 NØTTERØYMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re
Saksbehandler: André Norrøne Volla

Oppdragsnummer: 1312240012

Telefon: 480 07 311
E-post: andre.norrone.volla@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 28.03.2025

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon