

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

04

Nøkkelinformasjon/Megler

30

Beliggenhet

39

Eiendommen

49

Tekniske dokumenter

## SYRINVEIEN 18

Prisantydning	<b>6 390 000</b>
Omkostninger	<b>178 540</b>
Totalpris	<b>6 568 540</b>
P-rom	<b>211 m<sup>2</sup></b>
Bruksareal	<b>262 m<sup>2</sup></b>
Soverom	<b>5</b>
Bad	<b>3</b>
Eierform	<b>Selveier</b>
Byggeår	<b>1985</b>
Festet tomt	<b>608 m<sup>2</sup></b>



**Bjørnar Leirdal**

Eiendomsmegler / Partner

46 44 56 33 / [bjornar@bs-partners.no](mailto:bjornar@bs-partners.no)

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

Storgaten 47 3126 Tønsberg





## STANDARD

Velkommen til en flott og innholdsrik eiendom i sjønære Åsgårdstrand. Her kan man nyte fuglekvitte og sol i tillegg til at det er kort vei til alle fasiliteter og omkringliggende byer som Horten og Tønsberg by. En hyggelig velkomst møter deg på gruset gårds plass med plass til flere biler. Det er også direkte innkjøring til garasje med god lagringsplass i bakkant. I underetasjen kommer du inn i en romslig hall! I denne etasjen er det også et romslig soverom med plass til både skap, kontopult og dobbeltseng. Kjellerstuen med peis er et praktisk tilskudd til boligen med åpen peis, surround-anlegg og prosjektor som medfølger i handelen. Her finnes det også en lagrings bod.

Kjøkkenet er stort, innholdsrikt og innehar alle fasiliteter som komfyr med steketopp, oppvaskmaskin, frittstående side by-side kjøleskap med frysedel, ventilator og mikrobølgeovn. Fra kjøkkenet og i boligen generelt er det rikelig med vindusflater, så her kan man nyte omkringliggende natur og se unge og voksne løpe fritt i hagen orientert mot sør og vest.

Stuen er lett å møblere med sin rektangulære form, slik at her kan man skape flere soner. Merk den flotte peisen som både sees fra stuen og kjøkkenet. Herfra er det utgang til deilig og solfylt terrasse med nedgang til hage med tilhørende jacuzzi.

Et unikt bad med mosaikkflis i form av en sydhavspalme pryder den ene veggen på en moderne og funksjonelt bad. Rett ved siden av badet ligger det store hoved soverommet med utgang til den østvendte delen av terrassen. Her er det god plass i skyvedørgarderobe og plass til dobbeltseng. I den øverste etasjen er det en egen avdeling om man vil. Her er det både soverom og loftstue med eget bad. Badet er helfisist og romlig med takvindu som slipper lyset inn. Fra loftstuen er det sjøutsikt og her er det ett spennende rom som kan benyttes som stue nr. 2 eller kanskje til ditt eget yogastudio? Mulighetene er mange i Åsgårdstrand, denne eiendommen bør sees for riktig inntrykk!

Oppvarming:

- Varmekabler i deler av underetasje/sokkeletasje samt i bad i 1. og 2. etasje. Peisovn og 2 varmpumper.
- Ventilering via luftespalte i vinduer, ventil i enkelte rom samt avtrekk fra kjøkken, et bad og vaskerom.



























## BELIGGENHET

Rolig, solrikt og barnevennlig i et veletablert boligområde med flott tomt og sjøutsikt fra 2 etasje. Dette er et perfekt boligområde for barnefamilier med kort og trygg skolevei samt barnehage rett ved boligen. Umiddelbar nærhet til naturskjønne tur og rekreasjonsområder på bla. kyststien som strekker seg langs sjøen helt til Horten og Karljohansvern. Nærhet badestrand, båthavn, Paletten kjøpesenter med matvareforretning, post i butikk, apotek, nyåpnet Café, stor sportsforretning m.m. Åsgårdstrand har et yrende kulturliv og byr på severdigheter som bla Edvard Munchs hus, gallerier, og flere spennende Caféeer. Åsgårdstrand kan by på spennende familieaktiviteter for store og små.



## Syrinveien 18

Nabolaget Breidablikk/Øderydningen - vurdert av 28 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



### Offentlig transport

🚶 Åsgården Linje 01	3 min ⚡ 0.3 km
🚶 Skoppum stasjon Linje RE11	11 min 🔄 7.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	28 min 🔄
✈ Oslo Gardermoen	1 t 49 min 🔄

### Skoler

Åsgården skole (1-7 kl.) 196 elever, 12 klasser	4 min ⚡ 0.3 km
Borre ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 24 klasser	7 min 🔄 4.5 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 25 klasser	13 min 🔄 8.6 km
Wang Toppidrett Tønsberg	13 min 🔄
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	14 min 🔄 9.8 km

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

📖 Kvalitet på skolene  
Veldig bra 76/100

🏠 Nabolaget  
Høflige 62/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bredablikk/Øderydningen	1 309	648
Åsgårdstrand	3 593	1 984
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

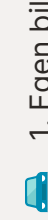
Åsgårdstrand barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min ⚡ 0.4 km
Åsgårdstrand bbg - Nygårdsløk... 28 barn	7 min ⚡ 0.6 km
Stifinneren barnehage (0-5 år) 49 barn	22 min ⚡ 1.7 km

### Dagligvare

Meny Åsgårdstrand	9 min ⚡
Joker Åsgårdstrand Søndagsåpent	15 min ⚡ 1.2 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024.

### Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



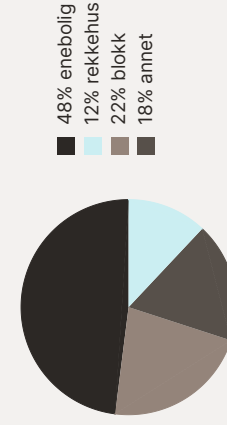
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

### Sport

🏡 Åsgården skole Aktivitetshall, ballspill	4 min ⚡ 0.3 km
🏡 Åsgårdstrand idrettsplass Ballspill, fotball	14 min ⚡ 1.1 km
🏡 Trimhuset Horten	11 min 🔄
🏡 EVO Horten	12 min 🔄

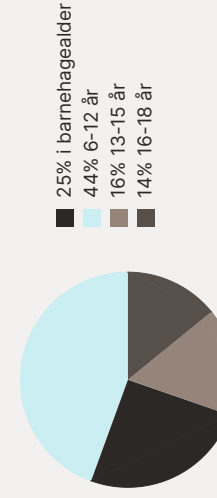
### Boligmasse



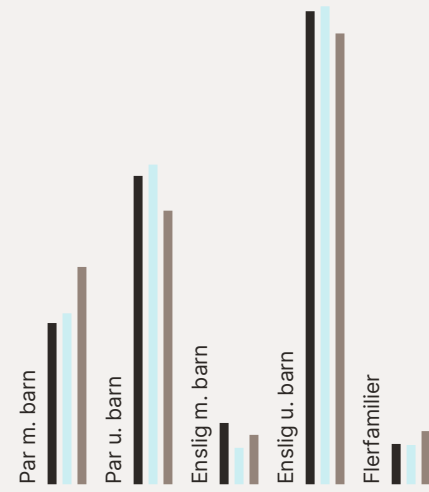
### Varer/Tjenester

🛒 Paletten	7 min ⚡
🏪 Apotek 1 Åsgårdstrand	9 min ⚡

### Aldersfordeling barn (0-18 år)

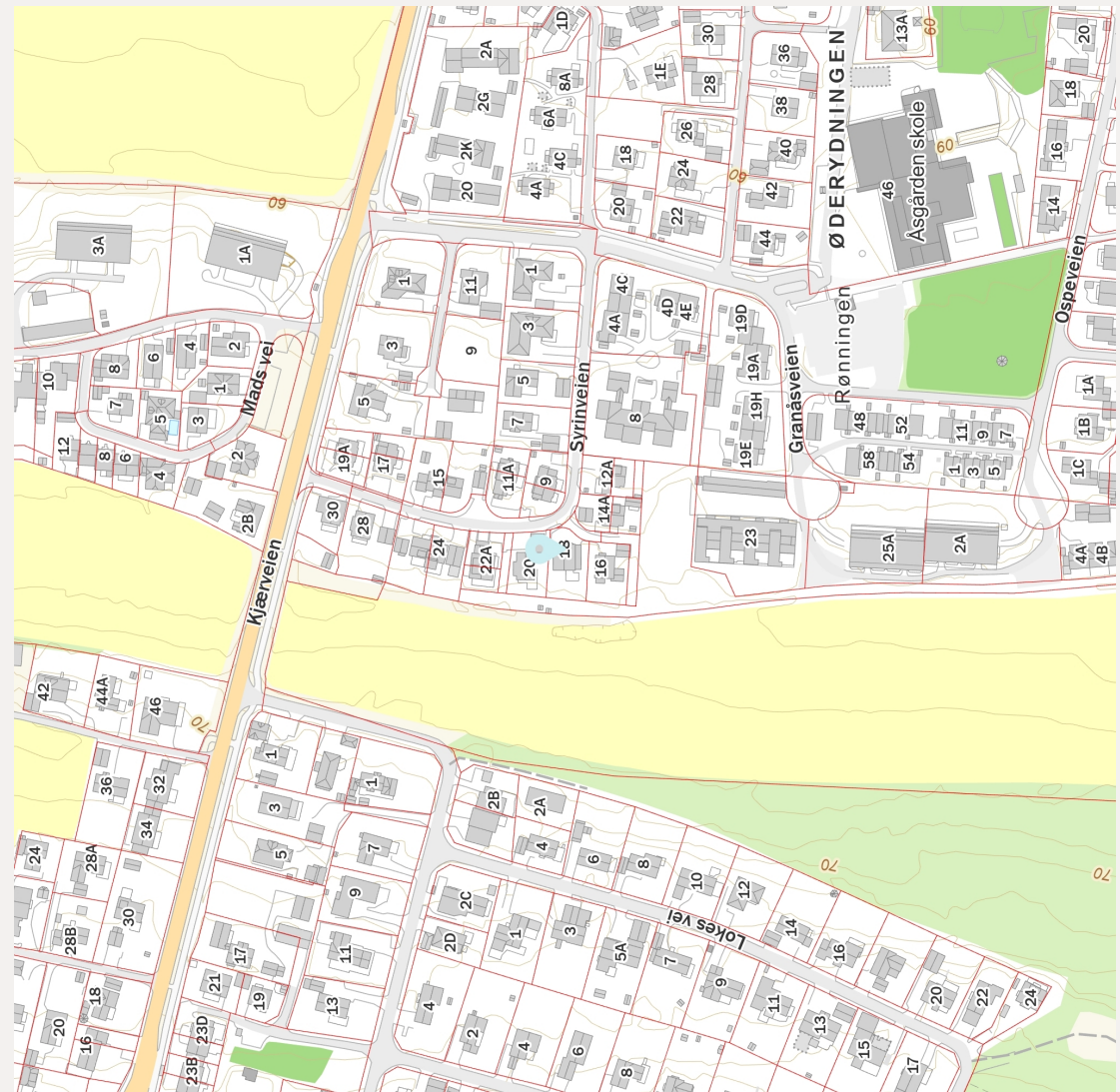
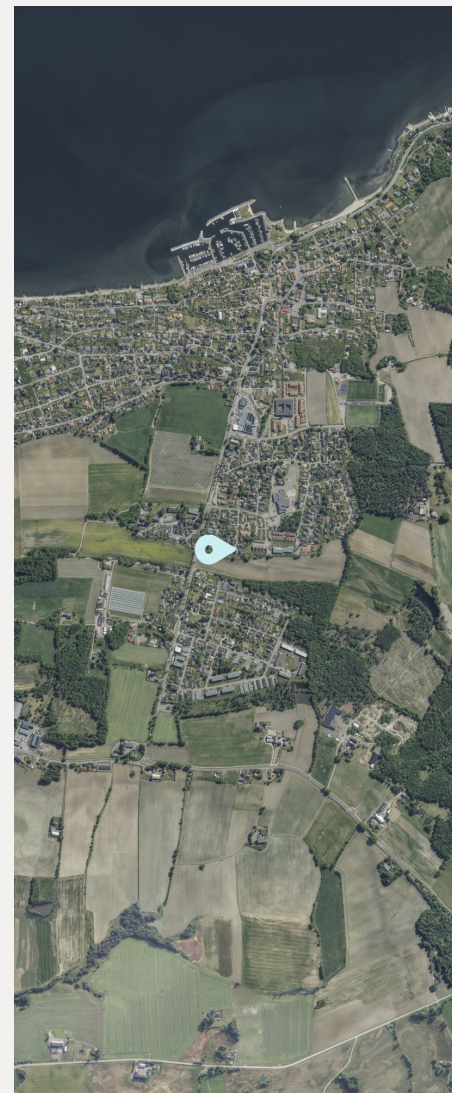


### Familiesammensetning



Sivilstatus	Åsgårdstrand	Bredablikk/Øderydningen	Norge
Gift	33%	33%	33%
Ikke gift	45%	45%	54%
Separert	14%	14%	9%
Enke/Enkemann	7%	7%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024.



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansen/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokaljente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innhentor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





## INNHOOLD

Innholdsrik enebolig over 3 plan med følgende innhold:  
 Underetasje med hall, peisestue/soverom, soverom, bad/vaskerom, wc, garderobe og bod.

1. etasje med trapperom, stue/kjøkken, soverom og bad/wc.
2. etasje med trapperom/gang, stue/soverom, soverom, bad/wc og bod.

Garasje med bod.  
 Flotte uteplasser mot sør og vest.

P-ROM	211 M <sup>2</sup>
BRA	262 M <sup>2</sup>





# EIENDOMMEN

### Beregnet total kostnad

6 390 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

159 750,- (Dok.avgift (forutsatt salgssum: 6 390 000,-))

17 550,- (Boligkjøperpakke Tryg (valgfritt))

-----  
178 540,- (Omkostninger totalt)

-----  
6 568 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

### Forsikring

Landbruksforsikring

### Boligens areal

Primærom: 211 kvm

Bruksareal: 262 kvm

#### Underetasje:

Bruksareal: 121 m<sup>2</sup>.

Primærom: 72 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som

primærom: Hall med trapp, peisestue, soverom, wc og bad/vaskerom.

Sekundærom: 49 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som sekundærom: Garderobe, bod og garasje med bod.

#### 1. etasje:

Bruksareal: 89 m<sup>2</sup>.

Primærom: 89 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som primærom: Trapperom, stue/kjøkken, soverom og bad/wc.

#### 2. etasje:

Bruksareal: 52 m<sup>2</sup>.

Primærom: 50 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som primærom: Trapperom/gang, stue, soverom og bad/wc.

Sekundærom: 2 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som sekundærom: Bod.

NB! P-areal/rombenevning er beregnet uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold og uten hensyn til om rommenes bruk samsvarer med innsendte tegninger/byggesøknad.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 09.11.2023 utført av takstmann Tore Rønning. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### Adkomst

Se kartskisse i FINN.no-annonse for veibeskrivelse. Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

### Tomt

Areal: 608 kvm, Eierform: Festet tomt

Bortfester er Rune og Gro Henningsen.

Årlig festeavgift: Kr. 4 693,-. Avgiften forfaller til betaling 23. januar hvert år.

Festeavgift er ajour for 2024.

Neste regulering av festeavgiften er i 2033, og avgiften vil bli regulert i henhold til konsumprisindeksen.

Rett til fornyelse av festekontrakt.

Det kreves ikke samtykke til overføring av festekontrakten, og bortfester ønsker ikke å benytte forkjøpsretten.

Dersom det er ønskelig å innløse festetomten - kontakt

bortfester Rune Henningsen.

### Garasje / parkering

Bilen parkerer du trygt i egen garasje, samt i gårdsplassen. Det er plass til flere biler i gårdsplassen.

### Byggemåte

Enebolig oppført i tre over grunnmur i 1985 og tilbygd i 1991. Boligen er oppført i tre plan/etasjer. Garasje i tilknytning til boligens underetasje. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad/vaskerom i underetasje samt utført hulltaking i vegg fra tiliggende trapperom. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble pusset opp ca. 2002 ifølge tidligere salgsdokumentasjon. Omfang av oppussingen er ikke kjent. Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse (bl.a. åpent røranlegg i våtsonen samt at sluk ligger utenfor dusjens nedslagsfelt). Utført fuktsøk på tilsvarende måte i bad i 1. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tiliggende soverom og inn bak dusjkabinett/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble pusset opp ca. 2011 ifølge tidligere salgsdokumentasjon. Omfang av oppussingen er ikke kjent. Utført fuktsøk på tilsvarende måte i bad i 2. etasje/loftetasje samt utført hulltaking i vegg fra tiliggende stue og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2001 ifølge tidligere salgsdokumentasjon. Det er usikkerhet knyttet til årstallene/tidspunkter vedrørende baderommene (ikke helt samsvar mellom tidligere eieres egenerklæringsskjema og tidligere boligsalgsrapport).

#### Utvendig

Takkonstruksjon i tre (fra 1985/-91). Saltak. Dels A-takstoler og dels sperretak. Bordtak som undertak. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner/beslag i stål.

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående og liggende kledning. Vinduer i tre fra 1985/-91. Et par vinduer i plast/pvc fra 2021. Ytterdører i tre fra 1985/-91/2014. Veranda i tre. Foliemembran (Sarnafil eller tilsvarende) fra 2011 ifølge tidligere boligsalgsrapport/tidligere eiere.

#### Innvendig

Gulvoverflater for det meste med fliser, laminat og belegg. Tapet, panel og fliser på veggene. Panelte og platede/malte tak. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Innvendige trapper i tre. Innvendige dører i tre.

#### Våtrom

Bad/vaskerom u/s. etasje (pusset opp ca. 2002 ifølge tidligere salgsdokumentasjon): Fliser på gulv.

Baderomsplater på veggene. Panelt tak. Inneholdende innredning med servant, dusjkabinett samt opplegg til vaskemaskin. Ventilering via avtrekksvifte i vegg samt luftespalte i vindu.

Bad/wc 1. etasje/hovedetasje (pusset opp 2011 ifølge tidligere salgsdokumentasjon): Fliser på gulv. Dels baderomsplater og dels mosaikkfliser på veggene. Malt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett. Ventilering via vifte i vegg samt luftespalte i dør og vindu.

Bad/wc 2. etasje (fra 2001 ifølge tidligere selgers egenerklæringsskjema): Fliser på gulv og vegg. Panelt tak. Inneholdende toalett, servant og dusj (glassbyggerstein). Ventilering via luftespalte og eventuelt ved åpning av takvindu. Plastsluk (antatt fra 1985). Smøremembran (fra 2005) med ukjent utførelse. Ventilering via luftespalte og eventuelt ved åpning av takvindu.

#### Kjøkken

Kjøkkeninnredning i hvit utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Spesialrom

Toalettrom inneholdende toalett.

#### Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av plast. Ventilering via luftespalte i vinduer, ventil i enkelte rom samt avtrekk fra kjøkken, et bad og vaskerom. Varmekabler i deler av underetasje/sokkeletasje samt i bad i 1. og 2. etasje. Ved. 2 Varmepumper (fra 2011 ifølge opplysninger i tidligere salgsdokumentasjon). Ukjent om årstallet gjelder for begge inneenhetene. Varmtvannsbereder på 287 l. Hovedsikring 63/40 A. Teknisk 25/20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

Tomteforhold  
Ukjent byggegrunn. Drenering. Grunnmur av Lecablokker. Skrånende tomt. Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3:  
- Terrengforhold: Terreng faller inn mot bygning.  
Kostnadsestimater: Kr. 10 000 - 50 000,-.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2:  
- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.  
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
- Veggkonstruksjon utvendig: Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.  
- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Det er avvik: Konstruksjonen har skjevheter. Størstedelen av konstruksjonen er gjenbygget.  
- Vinduer utvendig: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Omramming rundt pvc vinduer er ikke tilfredsstillende utført.

- Vinduer utvendig II: Vannbrett/beslag og utvendig list ved karnappvindu og enkelte vinduer i 2. etasje er ikke fagmessig utført/avsluttet. Råte i enkelte utvendige vinduslister.  
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. K  
ostnadsestimater: Under kr. 10 000,-.  
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn 10 mm i hele rommet i loftstue. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 15 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 25 mm i hele rommet i soverom 2. etasje. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 10 mm i hele rommet i kjøkken 1. etasje. Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn 10 mm i hele rommet i stue 1. etasje. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 5 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 15 mm i hele rommet i soverom underetasje. Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn 10 mm i hele rommet i peisestue underetasje.  
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet.  
- Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte. Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Utført hulltaking i vegg samt utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator. Fuktnivået er over grense for at fukt -/soppskader kan utvikles. Registrert ca. 27% ved befaring 10.10.2022 (risiko for skader ved 20% eller mer). Ved befaring 09.11.2023 ble det på samme område målt ca. 20%. Konstruksjonen er utført med plast/dampsperre mot yttervegg under terreng (skal ikke være plast/dampsperre mot yttervegg under terreng) Konstruksjonen betraktes som risikokonstruksjon med erfaringsmessig høyere skadefrekvens enn grunnmur uten trekonstruksjoner på innsiden. Stedvis saltutslag og fukt påvist i nedre del av grunnmur.  
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Mangler håndløper på et par korte/mindre deler av trappene.  
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Overflater gulv på bad/vaskerom i underetasje/sokkeletasje: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
- Sluk, membran og tettesjikt på bad/vaskerom i underetasje/sokkeletasje: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Det er lagt til grunn at sluk og membran er fra byggeår.  
- Sluk, membran og tettesjikt på bad/wc i 1. etasje: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Det er lagt til grunn at sluk og membran er fra byggeår.  
- Overflater gulv på bad/wc i 2. etasje: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
- Sluk, membran og tettesjikt på bad/wc i 2. etasje: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Sluk ligger utenfor dusjens nedslagsfelt.  
- Ventilasjon på bad/wc i 2. etasje: Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
- Overflater og konstruksjon på wc i underetasje: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.  
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.  
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Støy fra varmepumpe.  
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Mangler topplister på grunnmurplast.  
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på avløpsledninger.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklærings skjema:  
- Når vi kjøpt huset så blir vi informert om at lekkasje på bad i 3 etasje i 2001. Alt fikset opp, ingen lekkasje etter det. Litt feil helling på bad i 3. etasje.  
- Når vi kjøpt huset så blir vi informert om at det er laget helt nytt bad i 2. etasje sommer 2011. Vaskerom/bad i 1. etasje ble også oppgradert av fagfolk i samme omgang.  
- Når vi kjøpt huset så blir vi informert om at tidligere eier tror hele oppgraderings jobben i 2. etasje ble utført av fagfolk.  
- Når vi kjøpt huset så blir vi informert om at når tidligere eier kjøpte huset var det lekkasje fra terrassen og inn på soverom i 1. etasje.

Dette ble utredet av fagfolk, men var ikke godt nok, så de fant ny lekkasje på samme sted ved stor oppussing i 2011. Da ble hele terrassen dekket med membranduk som ble sveiset rundt rekkverk og helt ut. Ikke merket noe etter det. Dette ble utført av Centrum Bygg Horten AS. I etterkant har selger lagt plast klikkflis fra Garasjegovl.no på hele terrassen.  
- Når vi kjøpte huset så blir vi informert fra tidligere eier at sikringsskap ble byttet ca. 2008, samt satt inn flere jordings spyd. Ny oppgradering i mars 2011 grunnet boblebad, siste klargjøring til elbil iht. forskrifter 2017. Varmepumpe satt inn i oktober 2011.  
- 2021. Fikk en avmerking - det må stå bryter til vannbrenner og jording på soverom i 1. etasje. Alt er utbedret av elektrisk firma. Dokumentasjon er ettersendt til kontroller av el-anlegget og alt er godkjent og tilsynet er avsluttet.  
- Det går "Kongevei" mellom tomten og jorden. Alle oss i nabolaget bruker det som sin tomt.  
- Når vi kjøpt huset så blir vi informert om at selger målte for "Sopp & Sporer" i 2011 etter den vannlekkasjen på soverommet i 1. etasje. Siden det har det ikke blitt funnet noe.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklærings skjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning, datert: 11.11.2023.

### Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger innflyttingstillatelse, datert 03.12.1985. Det foreligger også godkjenning av byggarbeider i forbindelse med tilbygg, datert 15.05.1991. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Boligens faktiske bruk og planløsning avviker dels fra innsendte byggetegninger. Enkelte rom i kjeller/underetasje er bruksendret (endret status fra S-rom til P-rom) uten at dette er byggemeldt/omsøkt. Nåværende eier har mottatt godkjent vedtak fra Horten kommune den 07.06.2024 for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring (to rom i kjelleretasjen bruksendres til soverom).

Garasje er større enn byggemeldt/vist på tegning. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

### Barnehage / skole i området

Området eiendommen ligger i sogner til Åsgården skolekrets. For mer informasjon om barnehager og skoler og ledige plasser - kontakt Horten kommune på tlf. 33 08 50 00.

### Adgang til utleie

Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til å leie ut hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

### Oppvarming

- Varmekabler i deler av underetasje/sokkeletasje samt i bad i 1. og 2. etasje. Peisovn og 2 varmpumper.  
- Ventilering via luftespalte i vinduer, ventil i enkelte rom samt avtrekk fra kjøkken, et bad og vaskerom.

I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/ andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

### Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter E

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

### Kommunale avgifter

Kr. 17 760,- pr. år.

Festeavgift kommer i tillegg til nevnte beløp.

### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 1 228 340,-

pr. 31.12.20

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 4 422 022,-

pr. 31.12.20

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til småhusbebyggelse, med plannavn "Øderydningen", vedtatt 16.06.1981. I henhold til kommuneplan, vedtatt 13.06.2022, er området eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse. Relaterte planer: Gang- og sykkelvei Kjær - Åsgårdstrand, vedtatt 16.08.1995, Granåsveien 2, 4, 6 og 8, vedtatt 18.10.2005 og Åsgården skole, vedtatt 09.09.1996. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

### Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

### Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Utbyggingsavtale, tinglyst 11.09.1981, dagboknr. 4393, gjelder: Avtale mellom grunneiere og kommunen ved utbygging av Æderydningen boligfelt i 1981.

Festekontrakt, tinglyst 16.08.1985, dagboknr. 5105, gjelder: Festeavgiften er gjenstand for regulering hvert 10. år etter endringene i konsumprisindeksen. Hvis den leide eiendom overføres til andre av grunneierne på annen måte enn ved arv eller forskudd på arv, skal leieren ha forkjøpsrett til kjøp av eiendommen. Grunneierne forholder seg panterett til den til enhver tid foreliggende bebyggelse på den leide tomt. Ved misligholdelse av plikt til å betale festeavgiften kan grunneierne kreve 12 % rente fra forfall til betaling skjer. Er ikke avgiften betalt innen 2 måneder etter forfall, skal grunneierne ha adgang til omsette eiendommen for å få inndekket sitt krav.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser".

Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

### Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det går vann-, overvanns- og spillvannsledninger over eiendommen.

### Offentligrettslig pålegg

VIB opplyser at det ble ført tilsyn med fyringsanlegget 01.11.2019.

### Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Kjøleskap, stekeovn og mikro.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Når du kjøper ny bolig, er det mye du må tenke på. Sammen med Tryg har vi skreddersydd en boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger - enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, dobbel renteforsikring - for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig - samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte.

### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 46 44 56 33. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

### Overtagelse

Etter avtale.

### Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

### Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

### Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

### Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.  
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiedomsattil kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.  
(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:  
a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,  
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd  
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

### Adresse og matrikkel

Syrinveien 18, 3179, Åsgårdstrand, Gnr. 2 bnr. 627 i Horten kommune



**Eier**

Anna Pedersen  
Aleksandr P Pedersen

**Oppdragsnummer**

28-22-0259

**Meglere vederlag**

Om meglers vederlag er det avtalt 0,90 % beregnet av salgssummen inkludert evt. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 5.900,-, tilrettelegging kr. 12.500,- og internettannonsering kr. 17.990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

**Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklærings skjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

**Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

**Dato**

07.06.2024

# TEKNISKE DOKUMENTER

## Egenerklæringskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bakke Sarvik & Partners AS	Oppdragsnr.	28220259
Adresse	Syrinvæien 18		
Postnr.	3179	Sted	Åsgårdstrand
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år 5 mnd <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja siste 12 mnd?
I hvilket selskap har du (evt. sameie)/br/aksjelaget tegnet bygningsforsikring?	Landbruksforsikring		
Selger 1 Fornavn	Anna	Etternavn	Pedersen
Selger 2 Fornavn	Aleksandr P	Etternavn	Pedersen

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

«Kommentar»

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei  Ja  
 Kommentar: Når vi kjøpt huset så blir vi informert om at lekkasje på bad i 3 etg. i 2001. Alt fikset opp, ingen lekkasje etter det. Litt feil helling på bad 3 etg.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
 Firmanavn: Krohn Rørlegger i Horten (Gammel navn VVS Rørleggern)  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Når vi kjøpt huset så blir vi informert om at det er laget helt nytt bad i 2 etg sommer 2011. Vaskerom/bad i 1 etg ble også oppgradert av fagfolk i samme omgang.
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja  
 Firmanavn: [tomt]  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: [tomt]
- Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja  
 Kommentar: Når vi kjøpt huset så blir vi informert om at selgere tror at det for hele oppgraderings jobben i helle 2 etg ble utført av bare fagfolk. Dokumentert og meldt inn
- Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja  
 Kommentar: Når vi kjøpt huset så blir vi informert om at selgere tror at det for hele oppgraderings jobben i helle 2 etg ble utført av bare fagfolk. Dokumentert og meldt inn
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja  
 Kommentar: [tomt]
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
 Firmanavn: [tomt]  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: [tomt]
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**

[tomt]

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av (fny)E-vite.no. Dette skiver dokumentet og oets vedlegg mot endringer etter signering.  
 Verifisert av SIGNICAT 23.04.2024.

- Nei  Ja  Ja**  
 Kommentar: Når vi kjøpt huset så blir vi informert om at når de kjøpte huset var det lekkasje fra terrassen og inn på soverom i 1 etg. Dette ble utredet av fagfolk, men var ikke godt nok, så de fant ny lekkasje på samme sted ved stor oppussing i 2011. Det ble hele terrassen dekket med membran duk som ble sveiset rundt rekkverk og helt ut. Ikke merket noe etter det. Dette ble utført av Centrum Bygg Horten AS.
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

Nei  Ja  
 Kommentar: [tomt]
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja  
 Kommentar: [tomt]
- Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader i boligen?**

Nei  Ja  
 Kommentar: Når vi kjøpt huset så blir vi informert om at råteskade i forbindelse med punkt 5 ble utbedret av fagfolk, bjeike som lå mot terrasse gulv byttet.
- Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  
 Kommentar: [tomt]
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

Nei  Ja  
 Kommentar: [tomt]
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja  
 Kommentar: Som nevnt over punkt 5. + blir vi informert at selger har byttet en del av taket i front da tak papp var feil. Rettet opp av fagfolk.
- Kjenner du til om det har vært arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
 Firmanavn: Centrum Bygg Horten AS  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: se punkt 5 utført juni 2011. I etterkant har selger lagt Plast klikk flis fra Garasjegovl.no på hele terrassen.
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralstyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
 Firmanavn: Inventa på alt av Elektriske og Bentzen Elektro satte inn varmepumpe  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Når vi kjøpt huset så blir vi informert om av selger at sikringskap byttet ca 2008, samt satt inn flere Jordingspyd. Ny oppgradering i mars 2011 grunnet boblebad, siste klargjøring til Elbil ihht forskrifter 2017. Varmepumpe satt inn i oktober 2011.
- Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja  
 Kommentar: Det vises til punkt 13 og om nødvendigheten så er det helt sikkert i orden og kan sjekkes med Elektriker Helge Rognes/ Inventa - mobil 98087777
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralstyr, ventilasjon)?**

Nei  Ja  
 Kommentar: 2021. Fikk en avmerking - det må stå bryter til vannbrenner og jording på soverom 1 etg. Alt er utbedret av elektrisk firma. Dokumentasjon er ettersendt til kontrollør av el-anlegget og alt er godkjent og tilsynet er avsluttet.
- Har du laadeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja  
 Kommentar: Se punkt 13. Klargjort til Elbil lader.
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrearbeid etc.)?**

Nei  Ja  
 Kommentar: Når vi kjøpt huset så blir vi informert om at selger har kjøpt hus for 20 år den gangen i 2018 side så hadde nok en "tusenkunstner" bygget om samt pusset opp mye. Alt som de tok og vi tok i måtte utbedres på den ene eller andre måten og mener at vi har vært gjennom det meste.
- Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av (fny)E-vite.no. Dette skiver dokumentet og oets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 23.04.2024.

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tommes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei  Ja  Kommenter

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

Nei  Ja  Kommenter Det går "Kongevei" mellom tomten og jorden. Alle oss i nabolaget bruker det som sin tomt.

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

Nei  Ja  Kommenter

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei  Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja  Kommenter

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei  Ja  Kommenter

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja  Kommenter

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja  Kommenter

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei  Ja  Kommenter

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei  Ja  Kommenter Når vi kjøpt huset så blir vi informert om at selger målte for "Sopp & Sporer i 2011 etter den vannlekkasjen ned på soverommet i 1 etg siden det har vært et barnerom. Det blir ikke funnet noe. Tilstandsrapport i forbindelse med salget av huset datert mars 2018.

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja  Kommenter

#### SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja  Kommenter

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja  Kommenter

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja  Kommenter

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja  Kommenter

#### TILLEGGSKOMMENTAR

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av (f0y)E-vltno.no. Dette skiver dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
23.04.2024

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringskjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når selget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
  - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
- Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 23/04/2024 09:32:26 (EES-versjon: 2)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av (f0y)E-vltno.no. Dette skiver dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
23.04.2024

# Tilstandsrapport

 Svirinveien 18, 3179 ÅSGÅRDSTRAND  
 HORTEN kommune  
 # gnr. 2, bnr. 627

Areal (BRA): Enebolig 262 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.11.2023

Rapportdato: 11.11.2023

Oppdragsnr.: 15278-1265

Referansenummer: RN2725

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS

Vår ref: TR



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 oppetre 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.

## Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no  
 906 97 664



## 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 (søknadsstidspunktet). 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 veeg mot våtrom og rom under terreng kan det børres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

### 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 formyes 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 formyelse 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 (søknadsstidspunktet). 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 BYGNINGSELENER 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, ameks, naust også videre
- utvendige trapper
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforaktene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarremstilling 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/Verdi](#)).

Utryttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Oppdragsnr.: 15278-1265

Befaringsdato: 09.11.2023

Side: 3 av 21



## 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 (TGO) 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, TGO: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 15278-1265

Befaringsdato: 09.11.2023

Side: 4 av 21

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i tre over grunnmur i 1985 og tilbygd i 1991. Boligen er oppført i tre plan/etasjer. Garasje i tilknytning til boligens underetasje.

Utført fuktstøp ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad/vaskerom i underetasje samt utført hulltaking i vegg fra tiliggende trapperom. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble pusset opp ca 2002 i flg. tidligere salgsdokumentasjon. Omfang av oppussingen er ikke kjent. Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse (bl.a. åpent tøranlegg i våtsonen samt at sluk ligger utenfor dusjens nedslagsfelt).

Utført fuktstøp på tilsvarende måte i bad i 1. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tiliggende soverom og inn bak dusjkabinett/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble pusset opp ca 2011 i flg. tidligere salgsdokumentasjon. Omfang av oppussingen er ikke kjent.

Utført fuktstøp på tilsvarende måte i bad i 2. etasje/loftetasje samt utført hulltaking i vegg fra tiliggende stue og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2001 i flg. tidligere salgsdokumentasjon.

Det er usikkerhet knyttet til årstallene/tidspunkter vedrørende baderommene (ikke helt samsvar mellom tidligere eieres egenerklæringskjema og tidligere boligsalgsrapport).

### Enebolig - Byggeår: 1985

#### UTVENDIG

Takkonstruksjon i tre (fra 1985/-91). Saltak. Dels A-takstoler og dels sperretak. Bordtak som undertak.

Taket er tekket med betongtakstein.

Takrenner/beslag i stål.

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående og liggende kledning.

Vinduer i tre fra 1985/-91. Et par vinduer i plast/pvc fra 2021.

Ytterdører i tre fra 1985/-91/2014.

Veranda i tre. Follemembran (Sarnafil eller

tilsvarende) fra 2011 i flg. tidligere boligsalgsrapport/tidligere eiere

#### INNVENDIG

Gulvoverflater for det meste med fliser, laminatog beleggs. Tapet, panel og fliser på veggene. Panelte og platede/malte tak. Trebjelkeag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Innvendige trapper i tre.

Innvendige dører i tre.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom u/s. etasje (pusset opp ca 2002 i flg. tidligere salgsdokumentasjon):  
Fliser på gulv. Baderomsplater på veggene. Panelt tak.

Inneholdende innredning med servant, dusjkabinett samt opplegg til vaskemaskin. Ventilering via avtrekksvifte i vegg samt luftespalte i vindu.

Bad/wc 1. etasje/hovedetasje (pusset opp 2011 i flg. tidligere salgsdokumentasjon):  
Fliser på gulv. Dels baderomsplater og dels mosaikfliser på veggene. Malt tak.

Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett.  
Ventilering via vifte i vegg samt luftespalte i dør og vindu.

Bad/wc 2. etasje (fra 2001 i følge tidligere selgers egenerklæringskjema):  
Fliser på gulv og vegg. Panelt tak.  
Inneholdende toalett, servant og dusj (glassbyggerstein).

Ventilering via luftespalte og eventuelt ved åpning av takvindu.  
Plastsluk (antatt fra 1985). Smøremembran (fra 2005) med ukjent utførelse.

Ventilering via luftespalte og eventuelt ved åpning av takvindu.

[Gå til side](#)

KJØKKEN  
Kjøkkeninnredning i hvit utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPECIALROM  
Toalettrom inneholdende toalett.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER  
Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av plast.

Ventilering via luftespalte i vinduer, ventili enkelte rom samt avtrekk fra kjøkken, et bad og vaskerom.

Varmekabler i deler av underetasje/sokkeletasje samt i bad i 1. og 2. etasje. Ved.

2 Varmepumper (fra 2011 i flg. opplysninger i tidligere salgsdokumentasjon). Ukjent om årstallet gjelder for begge inneenhetene.

Varmtvannsbereder på 287 l.

Hovedsikring 63/40 A. Teknisk 25/20 A. Øvrige kursur 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Oppdragsnr.: 15278-1265

Befaringsdato: 09.11.2023

Side: 5 av 21

## Beskrivelse av eiendommen

Ukjent byggegrunn.

Drenering.

Grunnmur av Lecablokker.

Skrånende tomt.

Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

#### Arealer

##### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig	Gå til side		
	TOTALT	P-ROM	S-ROM
ETASJE	121	72	49
Underetasje/ sokkeletasje			
1. Etasje	89	89	0
2. etasje	52	50	2
<b>Sum</b>	<b>262</b>	<b>211</b>	<b>51</b>

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

##### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggete tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

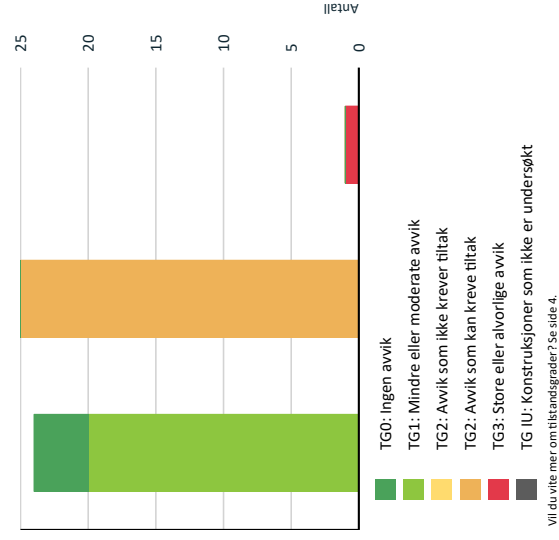
Boligens faktiske bruk og planløsning avviker dels fra innsendte byggetegninger.

Enkelte rom i kjeller/underetasje er bruksendret (endret status fra S-rom til P-rom) uten at dette er bygget meldt/omsøkt.

Garasje er større enn bygget meldt/vist på tegning.

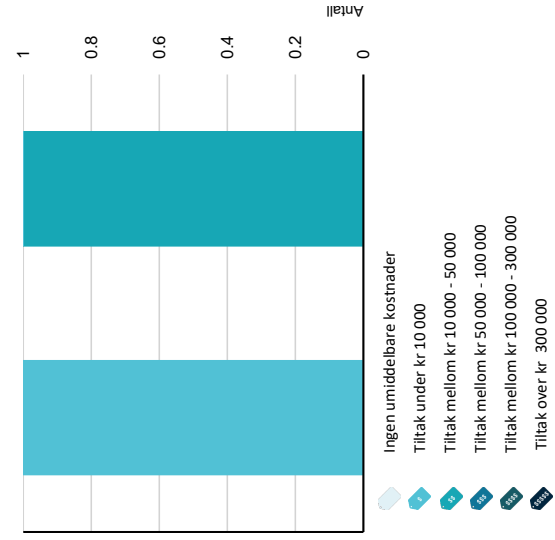
## Sammen drag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Tomteforhold > Terrengforhold**  
Terreng faller inn mot bygning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig > Taktekkning

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

##### Utvendig > Nedløp og beslag

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

##### Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.  
Det er avvik.

Konstruksjonen har skjevheter.  
Størstedelen av konstruksjonen er gjenbygget.

##### Utvendig > Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Omramming rundt pvc vinduer er ikke tilfredsstillende utført.

##### Utvendig > Vinduer - 2

Det er avvik:

Oppdragsnr.: 15278-1265

Befaringsdato: 09.11.2023

Side: 7 av 21

## Sammen drag av boligens tilstand

Vannbrett/beslag og utvendig list ved karnappvindu og enkelte vinduer i 2. etasje er ikke fagmessig utført/avsluttet.  
Råte i enkelte utvendige vinduilister.

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Utvendig > Utvendige trapper**  
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tiltandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tiltandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn 10 mm i hele rommet i loftstue.  
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 15 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 25 mm i hele rommet i soverom 2. etasje.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 10 mm i hele rommet i kjøkken 1. etasje.  
Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn 10 mm i hele rommet i stue 1. etasje.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 5 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 15 mm i hele rommet i soverom underetasje.  
Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn 10 mm i hele rommet i peisstue underetasje.

**Innvendig > Radon**  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Ikke krav til radonsperre på oppføringsstidspunktet.

**Innvendig > Rom Under Terreng**

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

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

Oppdragsnr.: 15278-1265

Befaringsdato: 09.11.2023

Side: 8 av 21

Utført hulltaking i vegg samt utført fuktøk ved hjelp av fuktindikator. Fuktnivået er over grense for at fukt-/soppskader kan utvikles. Registrert ca 27% ved befaring 10.10.2022 (risiko for skader ved 20% eller mer).

Ved befaring 09.11.2023 ble det på samme område målt ca 20%.

Konstruksjonen er utført med plast/damsperre mot yttervegg under terreng (skal ikke være plast/damsperre mot yttervegg under terreng). Konstruksjonen betraktes som risikokonstruksjon med erfaringsmessig høyere skadefrekvens enn grunnmur uten rekonstruksjoner på innsiden.

Stedvis saltutslag og fukt påvist i nedre del av grunnmur.

##### Innvendig > Innvendige trapper

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

Mangler håndløper på et par korte/mindre deler av trappene.

##### Innvendig > Innvendige dører

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

**Våtrom > Underetasje/sokkeletasje > Bad/vaskerom (u/s. etasje) > Overflater Gulv**

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

**Våtrom > Underetasje/sokkeletasje > Bad/vaskerom (u/s. etasje) > Sluk, membran og tettesjikt**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen  
Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Det er lagt til grunn at sluk og membran er fra byggeår.

**Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc (hovedetasje) > Sluk, membran og tettesjikt**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen  
Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Det er lagt til grunn at sluk og membran er fra byggeår.

**Våtrom > 2. etasje > Bad/wc (2. etasje) > Overflater Gulv**

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### ❗ **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc (2. etasje) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Sluk ligger utenfor dusjens nedslagsfelt.

### ❗ **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc (2. etasje) > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### ❗ **Spesialrom > Underetasje/sokkeletasje > Wc > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

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

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

### ❗ **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

### ❗ **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

### ❗ **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Støy fra varmepumpe.

### ❗ **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mangler topplist på grunnmurplast

### ❗ **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

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

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

Oppdragsnr.: 15278-1265

Befaringsdato: 09.11.2023

Side: 9 av 21

Syrinveien 18, 3179 ÅSGÅRDSTRAND  
Gnr 2 - Bnr 627  
3801 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS  
Hermelinveien 31  
3124 TØNSBERG

## Tilstandsrapport

### ENEBOILIG

Byggeår  
1985

### Tilbygg / modernisering

1991 Tilbygg

### UTVENDIG

### Taktekking

Taket er tekket med betongtakstein. I fig. tidligere salgsdokumentasjon ble det utført takformyng (overflatebehandling) i 2011.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

### Konsekvens/tiltak

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

### Nedløp og beslag

Takrenner/beslag i stål.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående og liggende kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Konsekvens/tiltak
- Musebånd/lusing må etableres.

### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i tre (fra 1985/-91). Saltak. Dels A-takstoler og dels sperretak. Bordtak som undertak.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Konstruksjonen har skjevheter.

Størstedelen av konstruksjonen er gjenbygget.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Tiltak:

Konstruksjonen fungerer med avviket.

### Vinduer

Vinduer i tre fra 1985/-91. Et par vinduer i plast/pvc fra 2021.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Omramming rundt pvc-vinduer er ikke tilfredsstillende utført.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Må pusses rundt samt etablere vannbrett/beslag ved pvc vinduer.

### Vinduer - 2

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannbrett/beslag og utvendig list ved karnappvindu og enkelte vinduer i 2. etasje er ikke fagmessig utført/avsluttet.

Råte i enkelte utvendige vindulister.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannbrett/beslag samt enkelte utvendige vindulister må utbedres.

### Dører

Ytterdører i tre fra 1985/-91/2014.

Vrider til verandadør fra soverom må utbedres.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre. Folieembran (Sarnafil eller tilsvarende) fra 2011 i fig. tidligere boligsalg rapport/tidligere eiere

### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 15278-1265

Befaringsdato: 09.11.2023

Side: 10 av 21



## Tilstandsrapport

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

### Konsekvens/tiltak

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

### Utvendige trapper

Terrengtrapp

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggeomlingstidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNVEINDIG

### Overflater

Gulvoverflater for det meste med fliser, laminatog belegg. Tapet, panel og fliser på veggene. Panelte og plåtede/malte tak.

Stedvis knirk i gulv.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkeleg som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn 10 mm i hele rommet i loftstue.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 15 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 25 mm i hele rommet i soverom 2. etasje.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 10 mm i hele rommet i kjøkken 1. etasje.

Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn 10 mm i hele rommet i stue 1. etasje.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 5 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 15 mm i hele rommet i soverom underetasje.

Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn 10 mm i hele rommet i peisstue underetasje.

### Konsekvens/tiltak

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

## Radon

1 TO 2

Oppdragsnr.: 15278-1265

Befaringsdato: 09.11.2023

Side: 11 av 21

## Tilstandsrapport

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

### Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte dører bør justeres.

## VÅTROM

UNDERETASJE/SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM (U/S).

### Generell

Bad/vaskerom u/s. etasje (pusset opp ca 2002 i flg. tidligere salgskommensasjon):

Fliser på gulv. Baderomsplater på veggene. Panelt tak. Inneholdende innredning med servant, dusjkabinett samt opplegg til vaskemaskin.

Ventilering via avtrekksvifte i vegg samt luftespalte i vindu.

UNDERETASJE/SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM (U/S).

### Overflater vegger og himling

Baderomsplater på veggene. Panelt tak.

UNDERETASJE/SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM (U/S).

### Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Noe fall til sluk i slukets nærmeste område.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik (fall til sluk) rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom rommet en gang skal renoveres, må tilfredsstillende fall til sluk etableres.

UNDERETASJE/SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM (U/S).

### Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

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

### Vurdering av avvik:

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

Ikke krav til radonsperre på oppføringsstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### Pipe og ildsted

Elementpipe. 2 Peisovner. Sottluke.

## Rom Under Terreng

Veggkonstruksjonen er utført med trepanel, plast/dampsperre, stenderverk/sviller av tre samt isolasjon mot Lecablokker.

### Vurdering av avvik:

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

Utført hulltaking i vegg samt utført fuktøk ved hjelp av fuktindikator.

Fuktnivået er over grense for at fukt/soppsskader kan utvikles. Registrert ca 27% ved befaring 10.10.2022 (risiko for skader ved 20% eller mer).

Ved befaring 09.11.2023 ble det på samme område målt ca 20%.

Konstruksjonen er utført med plast/dampsperre mot yttervegg under terreng (skal ikke være plast/dampsperre mot yttervegg under terreng)

Konstruksjonen betraktes som risikokonstruksjon med erfaringsmessig høyere skadefrekvens enn grunnmur uten trekonstruksjoner på innsiden.

Stedvis saltutslag og fukt påvist i nedre del av grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

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

### Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trim i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Mangler håndløper på et par korte/mindre deler av trappene.

### Konsekvens/tiltak

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

### Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte dører bør justeres.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Det er lagt til grunn at sluk og membran er fra byggeår.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membran sjekket skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

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

UNDERETASJE/SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM (U/S).

### Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende innredning med servant, dusjkabinett samt opplegg til vaskemaskin.

UNDERETASJE/SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM (U/S).

### Ventilasjon

Ventilering via avtrekksvifte i vegg samt luftespalte i vindu.

UNDERETASJE/SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM (U/S).

### Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking utført. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

1. ETASJE > BAD/WC (HOVEDETASJE)

### Generell

Bad/wc 1. etasje/hovedetasje (pusset opp 2011 i flg. tidligere salgskommensasjon):

Fliser på gulv. Delis baderomsplater og delis mosaikkfliser på veggene. Malt tak.

Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett.

Ventilering via vifte i vegg samt luftespalte i dør og vindu.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/WC (HOVEDETASJE)

### Overflater vegger og himling

Delis baderomsplater og delis mosaikkfliser på veggene. Malt tak.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > BAD/WC (HOVEDETASJE)

#### Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Er fall til sluk fra deler av gulvvet. Tilnærmet flat gulvkonstruksjon for øvrig.

### 1. ETASJE > BAD/WC (HOVEDETASJE)

#### Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent membran utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Det er lagt til grunn at sluk og membran er fra byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membran-sjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

### 1. ETASJE > BAD/WC (HOVEDETASJE)

#### Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett.

#### Årstall:

2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > BAD/WC (HOVEDETASJE)

#### Ventilasjon

Ventilering via vifte i vegg samt luftespalte i dør og vindu.

### 1. ETASJE > BAD/WC (HOVEDETASJE)

#### Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking utført. Ingen unormale forhold påvist.

### 2. ETASJE > BAD/WC (2. ETASJE)

#### Generell

Bad/wc 2. etasje (fra 2001 i følge tidligere selgers egenerklæringskjema):

Fliser på gulv og vegg. Panelt tak.

Inneholdende toalett, servant og dusj (glassbyggerstein).

Ventilering via luftespalte og eventuelt ved åpning av takvindu.

Oppdragsnr.: 15278-1265

Befaringsdato: 09.11.2023

Side: 13 av 21

Syrinveien 18, 3179 ÅSGÅRDSTRAND  
Gnr 2 - Bnr 627  
3801 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS  
Hermelinveien 31  
3124 TØNSBERG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

#### Ventilasjon

Ventilering via luftespalte og eventuelt ved åpning av takvindu.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

### 2. ETASJE > BAD/WC (2. ETASJE)

#### Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking utført. Ingen unormale forhold påvist.

#### KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i hvit utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer.

#### Årstall:

2011

Kilde: Andre opplysninger. I fig. opplysninger i tidligere boligsalgsrapport.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Årstall:

2011

Kilde: Andre opplysninger. Antatt ca årstall.

### SPECIALROM

### UNDERETASJE/SOKKELETASJE > WC

#### Overflater og konstruksjon

Toalettrom: inneholdende toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Varmtvannsbereider på 287 l.

### 2. ETASJE > BAD/WC (2. ETASJE)

#### Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Panelt tak.

#### Årstall:

2005

Kilde: Andre opplysninger. I fig. opplysninger i tidligere boligsalgsrapport.

### 2. ETASJE > BAD/WC (2. ETASJE)

#### Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulv har ikke tilfredsstillende fall til sluk (tilnærmet flat gulvkonstruksjon).

#### Årstall:

2005

Kilde: Andre opplysninger. I fig. tidligere boligsalgsrapport.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Våtrommet fungerer med avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik (fall til sluk) rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom rommet en gang skal renoveres, må tilfredsstillende fall til sluk etableres.

### 2. ETASJE > BAD/WC (2. ETASJE)

#### Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk (antatt fra 1985). Smøremembran (fra 2005) med ukjent utførelse.

#### Årstall:

2005

Kilde: Andre opplysninger. I fig. opplysninger i tidligere boligsalgsrapport.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Sluk ligger utenfor dusjens nedslagsfelt.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membran-sjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

### 2. ETASJE > BAD/WC (2. ETASJE)

#### Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende toalett, servant og dusj (glassbyggerstein).

### 2. ETASJE > BAD/WC (2. ETASJE)

#### Ventilasjon

Ventilering via luftespalte og eventuelt ved åpning av takvindu.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

### 2. ETASJE > BAD/WC (2. ETASJE)

#### Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking utført. Ingen unormale forhold påvist.

#### KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i hvit utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer.

#### Årstall:

2011

Kilde: Andre opplysninger. I fig. opplysninger i tidligere boligsalgsrapport.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Årstall:

2011

Kilde: Andre opplysninger. Antatt ca årstall.

### SPECIALROM

### UNDERETASJE/SOKKELETASJE > WC

#### Overflater og konstruksjon

Toalettrom: inneholdende toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Varmtvannsbereider på 287 l.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Befaringsdato: 09.11.2023

Side: 14 av 21

## Tilstandsrapport

### 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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings-sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-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.

Hovedsaking 63/40 A. Teknisk 25/20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Rapport etter tilsyn datert 15.11.2019 - Skagerak Energi

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)?

Ja

### Branntekniske forhold

Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

#### Drenering

Drenering.

#### Vurdering av avvik

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

Mangler topplist på grunnmurplast

#### 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.

Bør/må monteres topplist i overkant grunnmurplast.

### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av Lecablokker.

#### Terrengforhold

Skrånende tomt.

#### Vurdering av avvik

- Terreng faller inn mot bygning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik

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

#### Konsekvens/tiltak

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

1 TO 1

1 TO 0

1 TO 1

1 TO 2

Oppdragsnr.: 15278-1265

Befaringsdato: 09.11.2023

Side: 15 av 21

Syrinveien 18, 3179 ÅSGÅRDSTRAND  
Gnr 2 - Bnr 627  
3801 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS  
Hermelinveien 31  
3124 TØNSBERG

## Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDERROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold.

S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



### Hva er måleverdig areal?

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

### Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk Standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retninglinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

### Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastsette tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som kamapp, 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.

### 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 separate boliger.

Rom for vanlig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være opplyst. 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 overtreddelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

### Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søknad videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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?](#)

Oppdragsnr.: 15278-1265

Befaringsdato: 09.11.2023

Side: 16 av 21

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

## Arealer i boliger kan deles inn i følgende areal typer

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører dem/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig, som kjellerstuer, gislerrom, hobbyrom og bodar som tilhører boenheten, Veggareal mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal / Åpent areal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Areal måles til innside av rekkverk, bystøtning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



### Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

### 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 gangbar gulv.

### Mer om arealer

Taksttransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målerigene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. **Arealet angis med en desimal,** og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 15278-1265

Befæringsdato: 09.11.2023

Side: 17 av 21

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	
Underetasje/sokkeletasje	121	72	49	Hall m/trapp, Peisstue, Soverom, Wc, Bad/vaskerom (u/s. etasje)
1. Etasje	89	89	0	Trapperom, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/wc (hovedetasje)
2. etasje	52	50	2	Trapperom/gang, Stue, Soverom, Bad/wc (2. etasje)
<b>Sum</b>	<b>262</b>	<b>211</b>	<b>51</b>	

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (AIt)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje/sokkeletasje	82	39	121		
1. Etasje	89		89	95	
2. etasje	52		52		15
<b>SUM BRA</b>	<b>223</b>	<b>39</b>	<b>95</b>		
<b>SUM TBA</b>	<b>262</b>			<b>95</b>	<b>15</b>

## Kommentar

NB! P-areal / rombenevnelse er beregnet uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold og uten hensyn til om rommenes bruk samsvarer med innsendte tegninger/byggesøknad.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

### Kommentar:

Boligens faktiske bruk og planløsning avviker dels fra innsendte byggetegninger.

Enkelte rom i kjeller/underetasje er bruksendret (endret status fra S-rom til P-rom) uten at dette er byggemeldt/omsøkt.

Garasje er større enn byggemeldt/vist på tegning.

## Brannceller

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

## Nyere håndverks tjenester

Er det tillegg eier utført håndverks tjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: For ytterligere info henvises det til selger.

## Krav for rom til varig opphold

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

Oppdragsnr.: 15278-1265

Befæringsdato: 09.11.2023

Side: 18 av 21



#### Kommentar:

## Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
09.11.2023	Tore Rønning	Takstingeniør
10.10.2022	Tore Rønning	Takstmann

Matrikkeldata					
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Eierforhold
3801 HORTEN	2	627		0	Beregnet areal Eiet

#### Adresse

Syrinveien 18

#### Hjemmelshaver

Pedersen Aleksander Parfiryev, Pedersen Anna,  
Henningsen Gerd, Henningsen Gro, Henningsen Rune

#### Siste hjemmelsovergang

År  
2018

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.09.2023		Innhentet	0	Nei
Tegninger		Stemplet 59/85	Innhentet	0	Nei
Bruktillat./ferdigatt.	03.12.1985	Innflyttingstillatelse	Innhentet	0	Nei
Rapport etter tilsyn Skagerak Energi	15.11.2019		Fremvist	0	Nei

Oppdragsnr.: 15278-1265

Befaringsdato: 09.11.2023

Side: 19 av 21

Syrinveien 18, 3179 ÅSGÅRDSTRAND  
Gnr 2 - Bnr 627  
3801 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS  
Hermelinveien 31  
3124 TØNSBERG



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

- iii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal siltasje. Straksiltak, ikke nødvendig, TG1 kan gis når bygningssdelen 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 Rapportens innledning 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 siltasje eller nedsett 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 TG1u:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningssdelen da bare har normal siltasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningssdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i saks intereller, 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 markedsprts på materialer og tjenesteyter.

#### PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningsstidspunktet for bygget. Noen bygningssdeler vurderes

Oppdragsnr.: 15278-1265

Befaringsdato: 09.11.2023

Side: 20 av 21

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

- i) Bad, vaskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkstøytteråpninger, uøvlige 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 bygningssdeler 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 et-lisyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrologlig 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 bygningssdeler 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 bygningssdeler, som isolasjon, pipe, 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.
- Slikkrøvelaktninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggeværkets 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.
- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råt, sopp og skadedyr.
- Fuktstok: 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 hammerektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltakning): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal siltasjegråd: Forventet nedslitting 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 fjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

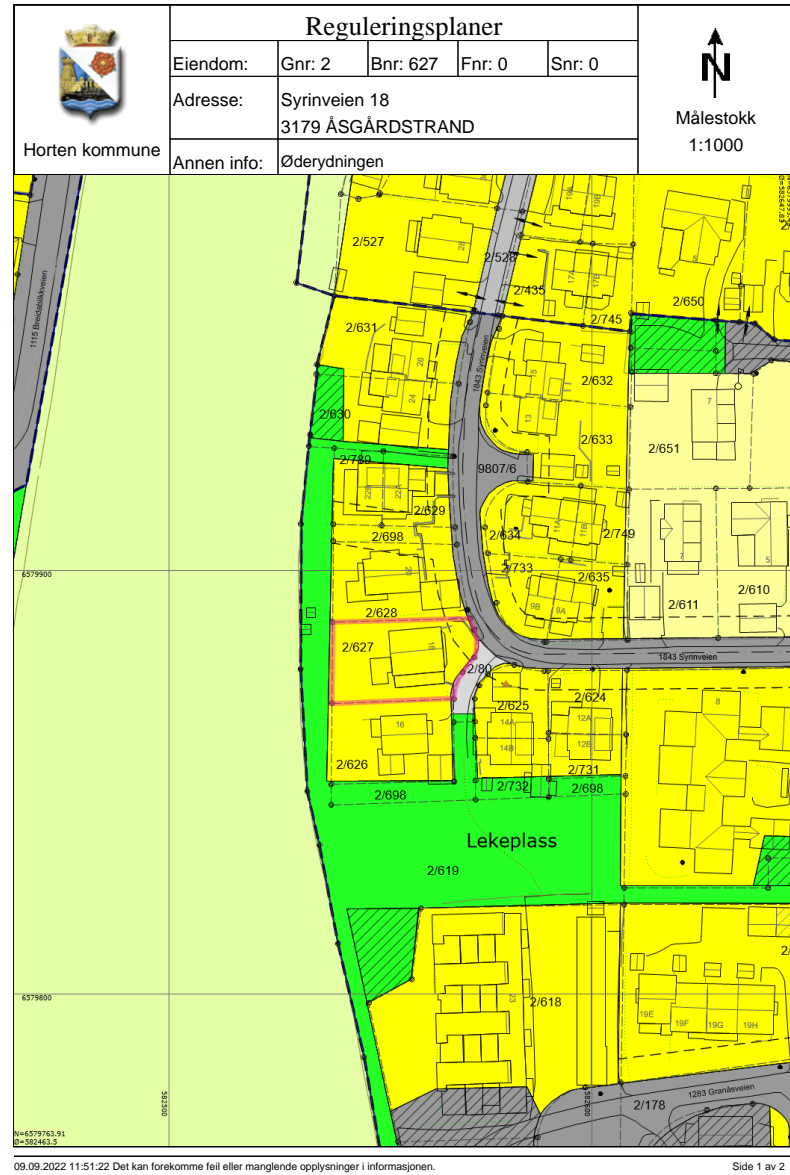
### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

Oppdragsnr.: 15278-1265

Befaringsdato: 09.11.2023

Side: 21 av 21



09.09.2022 11:51:22 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

### Tegnforklaring

- |                                    |                                   |                                |
|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| Nøyaktig eiendomsgrense            | Anslått eiendomsgrense            | Nøyaktig grensepunkt           |
| RpOmråde vedtatt på bakkenivå      | Diverse                           | Flaggstang                     |
| MurFrittstående                    | MurLoddrett                       | Hekk                           |
| AnnetGjerde                        | Steingjerde                       | Gatelys                        |
| Luftledning trase                  | Bygningsdelelinje                 | Bygningslinje                  |
| Mønelinje                          | Takkant                           | Takoverbyggkant                |
| Taksprang                          | Veranda                           | Annet vegareal avgrensning     |
| Gang- og sykkelvegkant             | Sti                               | Vegdekkekant                   |
| Vegkant annet vegareal avgrensning | Vegkantavkjørsel                  | Bolig                          |
| Garasje og uthus                   | Godkjente byggetiltak             | RpGrense                       |
| RpFormålgrense                     | Avkjørsel - både inn og utkjøring | Byggegrense                    |
| Regulert senterlinje               | Boligområde                       | Frittliggende småhusbebyggelse |
| Konsentrert småhusbebyggelse       | Blokkbebyggelse                   | Jord- og skogbruk              |
| Kjøreveg                           | Annen veggrunn                    | Gang-/sykkelveg                |
| Felles parkeringsplass             | Annet friområde                   | Felles avkjørsel               |
| Høydekurve                         | Felles lekeareal                  | Kommunegrense                  |
|                                    | Høydekurve                        | Forsenkningskurve              |

09.09.2022 11:51:22 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette område er arealet regulert til:

A: Byggeområder  
B: Trafikkområder  
C: Friområder  
D: Spesialområder  
E: Landbruksområder

1. Boliger felt A - F.

§ 2

- Feltene skal fortrinnsvis bebygges med frittliggende eneboliger i 1 etg. m/innredet loft. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- Utnyttelsesgraden skal være max 0,25
- Bygningene skal plasseres innenfor de viste byggelinjer. Møneretningen skal fastsettes av bygningsrådet.
- Takvinkel fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstreking skal ha samme takvinkel.
- Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 kvm. og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene kan garasje oppføres i nabogrense. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil pluss gjesteparkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69,3.
- Hvor flere tomteiere ønsker det, kan bygningsrådet tillate at bygningene sammenkjedes. Det må da fremlegges en samlet plan for dette. Ellers gjelder bestemmelsene som for pkt. a.

2. Boliger felt G -J

- I områdene skal fortrinnsvis oppføres konsentrert småhus bebyggelse -rekkehus, atriumhus, gruppebebyggelse etc. i 1 og 2 etasjer. Gesims- og sokkeletasje fastsettes av bygningrådet.
- Utnyttelsesgraden skal være max 0,50
- Bebyggelsen skal utformes med et helhetlig preg for hvert felt. Forhager, terrenghøyder, beplantning, innhegningsmetode, plass for utetørk av tøy, plass for søppeldunker, utesitteplass, skjermvegger o.l. skal angis korrekt situasjonsplan i byggemeldingen. Bebyggelsesplan skal også vise mulighetene for senere utvidelse av det enkelte hus. Bebyggelsesplanen skal godkjennes av bygningsrådet og sendes fylkesmannen til orientering.

- Takvinkel fastsettes av bygningsrådet.
  - Garasje skal fortrinnsvis oppføres i fellesanlegg. Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighusene med hensyn til materialvalg, form og farge. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass innen hvert felt for gjesteparkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69, 3.
3. Boliger -felt K.
- Området skal bebygges med blokk- eller terrassebebyggelse i max. 3 etasjer over terreng.
  - Utnyttelsesgraden skal være max. 1,0
  - Bebyggelsen for feltet skal utformes med et enhetlig preg, med ens takutforming og materialvalg. Før arealet bebygges, skal det foreligge kotert situasjonsplan som viser utnyttelsen av hele arealet. Bebyggelsesplanen som også skal vise alle nødvendige uteanlegg, skal godkjennes av bygningsrådet og sendes fylkesmannen til orientering.
  - Garasjer skal utføres som fellesanlegg i underetasje. I tillegg til disse garasjeplassene skal det være oppstillingsplass for gjesteparkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69,3.
4. Offentlige bygninger- felt L.
- I området skal det være skole og barnehage.
  - Bygningers og anleggenes art og utforming skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet, liksom parkering, terrengbehandling og innhegning.

§ 3

B.TRAFIKKOMRÅDER.

- Kjøreveger.  
For det viste kjørevegssystem, med unntak av RV 311, forutsettes det innført fartsgrense 30 km/t. Etter godkjenning av formannskapet kan det iverksettes fysiske tiltak for å gjennomføre dette.
- Gang / sykkelveger.
  - For det viste gangvegssystem forutsettes innført forbud mot motorisert trafikk med unntak av nødvendig servicetrafikk som brøyting, renovasjon, sykefrakt, transport av funksjonshemmede o.l.
  - Gang/sykkelvegene skal opparbeides før innflytting finner sted. Gang /sykkelveg langs veg fra riksvegen og fram til avkjørsel for skolen skal opparbeides før anleggsarbeid på noen del av feltet påbegynnes.

3. Gangfelt.  
Markerte gangfelt utføres som fartsdpendende forhøyninger i vegbanen og opparbeides sammen med øvrige kjøreveger.

C. FRIOMRÅDER. § 4

- Generelt  
I de viste friområder kan det tillates oppført bygg og anleggsmessige konstruksjoner, som etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.
- Områdene M og N  
I de angitte områder M og N skal det opparbeides kvartalslekeplasser. Nødvendig opparbeidelse skal være ferdig før innflytting finner sted.
- Turveger.  
Turveger over og i tilknytning til lekeplasser skal opparbeides sammen med gang/sykkelveger.

§ 5

D. SPESIALOMRÅDER

1. Støyvoll.

Støyvoll mot RV 311 i boligfelt A og G skal opparbeides innen innflytting. Opparbeidingen kan gjøres feltvis.

§ 6

E. FELLESBESTEMMELSER.

- Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en godform og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialbruk. Farver på hus og takteking skal godkjennes av bygningsrådet.
- Bygningsrådet kan påby oppsatt forsvarlig gjerde mot kjøreveg hvor fare kan oppstå eller av andre årsaker som bygningsrådet finner nødvendig. Det kan forlanges en felles gjerdeplan for flere eiendommer. Gjerdehøyden fastsettes av bygningsrådet. Tomtene bør fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplanting og kantstein.
- Bygningsrådet kan tillate enkeltvis eller for flere eiendommer, oppsatt levegg, skjermvegg e.l. som hindrer innsyn mot uteplass, terrasse, tørkeplass e.l. i inntil 2 m. høyde.
- Garasje og/eller carport skal anmeldes samtidig med bolighuset.
- Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Forøvrig må ingen tomt beplantes på en slik måte at dette kan virke sjenerende for naboer eller være til hinder for trafikken eller vanskeliggjøre offentlig vedlikeholdsarbeid.
- Det ubebygde areal må enten beholdes i sin naturlige form eller gis en tiltalende behandling.

- Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig sikker.
- Planen viser frisisiktlinjer i vegkryss. I frisisiktsone skal det i hvert punkt være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over vegbanen. Terrenget skal planeres/senkes for om nødvendig å oppnå denne sikt.

§ 7

F. ANDRE BESTEMMELSER.

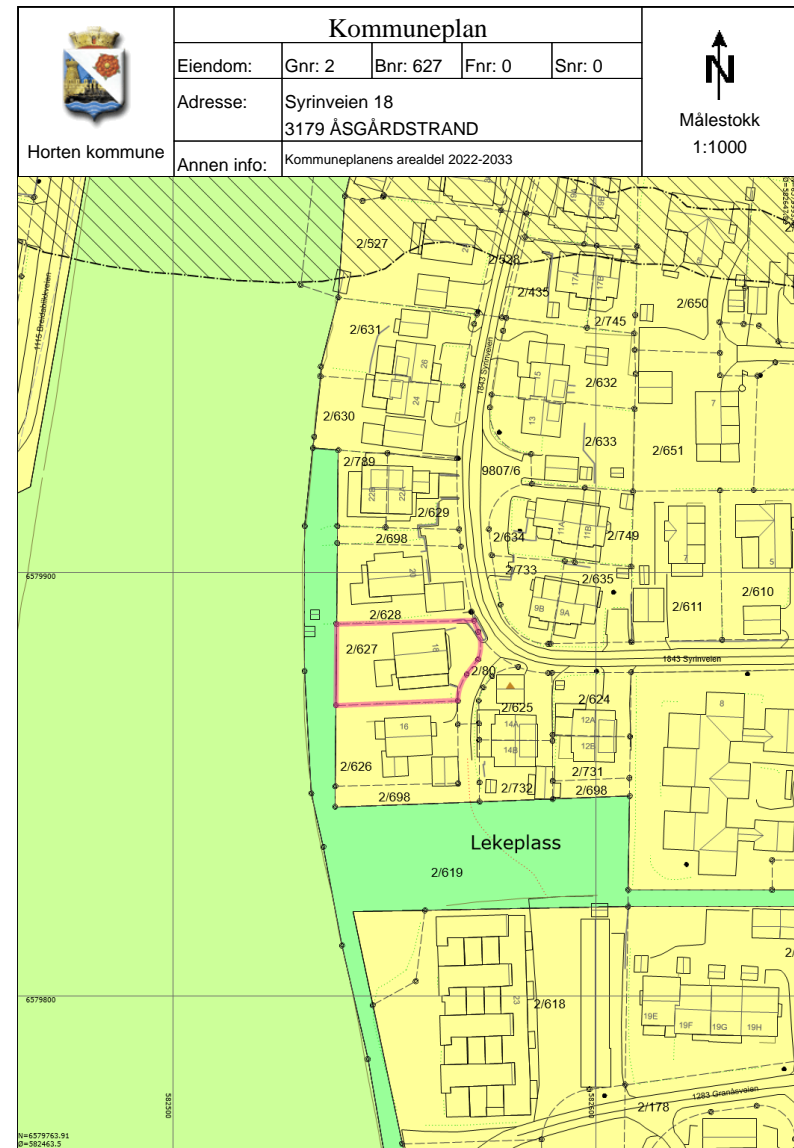
- Kjørbar gang- sykkelveg skal opparbeides sammen med kjøreveger.
- Felles lekeareal- skal være opparbeidet innen innflytting finner sted.
- Området skal bygges ut med en takt ikke over 40 boliger pr. år.

§ 8

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i Borre kommune.

Fylkesmannen i Vestfold  
Tønsberg, 16.6.81  
Etter fullmakt

*Bjørn Torkildsen*  
Bjørn Torkildsen



09.09.2022 11:51:26 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



09.09.2022 11:51:26 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

**BORRE KOMMUNE**  
 BYGNINGSJEFEN  
 BOKS 03 - 3195 BORRE

### Innflyttingstillatelse

Bjørn Torvik  
 Syrinveien 18  
 3155 Åsgårdstrand

Saks nr.  
 Eiendom: Syrinveien 18  
 Gårdsnr. 2 bruksnr. 627

Det gis herved tillatelse til å flytte inn i ovennevnte hus på betingelse av at resterende arbeide blir utført innen 3 mnd. fra d.d.

**Gjenstående arbeide:**

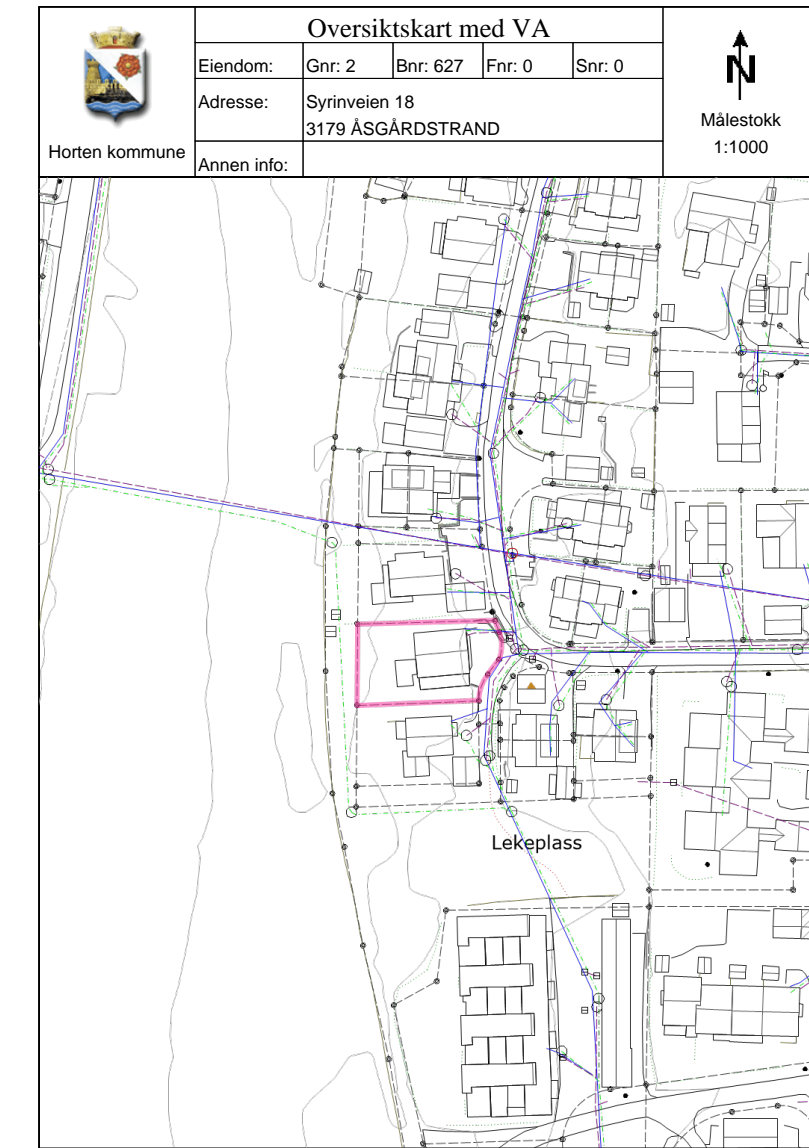
II etg. - montere kanal og ventil for luftingsover tak i bad (se BF. 47:133) eller mekanisk avtrekk i vegg.  
 - montere ventil i kott

Kjeller - montere vinduer som innpusses/listes  
 - montere ventiler  
 - Vegg i vakerom (innv.) plates, kontakter flyttes  
 - tak i vakerom paneles ferdig  
 - pipe pusses  
 - gulv ca. 20 m<sup>2</sup> støpes og pusses

Utvendig - permanent repo/trapp/rekkverk ved inng.paryi  
 - permanent terrasse/trapp ev. rekkverk ved terrasse-dør syd.  
 - terrassedør holdes avlåst til arbeidet er utført  
 - karnapp mot vest klees ferdig (tak og vegg)  
 - pipe pusses over tak/forblendes + bealag)  
 - pipen må ikke tas i bruk før arbeidet er utført  
 - manglende takstein legges

Med hilsen  
 BORRE BYGNINGSVESEN 03.12.85  
 Odd Bredesen  
 bygn.kontr.

Kopi til Trestandard A/S Framnæsvn, 28 3200 Sandefjord



09.09.2022 11:50:30 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



### Tegnforklaring

Brannventil	Kum - annen eier	Sluk
Drenslledning	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning - annen eier	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Diverse	Flaggstang
MurFrittstående	MurLoddrrett	Hekk
AnnetGjerde	Steingjerde	Gatelys
Luftledning trase	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Gang- og sykkelvegkant	Sti	Vegdekkekant
Vegkant annet vegareal avgrensning	Vegkantavkjørsel	Bolig
Garasje og uthus	Frittstående trapp	Godkjente byggetiltak
Kommunegrense	Høydekurve	Høydekurve
Forsenkningskurve	Kanal og grøft	



BAKKE SØRVIK & PARTNERS  
POSTBOKS 1100 KALDNES  
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websitesystemer.as  
Deres referanse: 28-22-0259 (Anette Røed)  
Vår referanse: 2963908/19555196  
Bestilling: C3 2022-09-12 (2) 37

Dato  
12.09.2022

#### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
5105	28	16.8.1985	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

#### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3801 HORTEN	2	627	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes  
ARNE FEBAKKE  
STATSAUT. EIENDOMSREGLER

DAGBOKEFØRT  
16.09.85 05105  
SØNSKRIVEREN I  
HORTEN

#### FESTEKONTRAKT

Det er dags dato inngått følgende festeavtale mellom

GERD HENNINGSEN p.nr. 130918 -  
RUNE HENNINGSEN P.NR. 160350 -  
GRO HENNINGSEN P.NR. 140953 -

heretter kalt grunneierne, på den ene siden,

og BJØRN TORVIK p.nr. 310852 -

senere kalt festeren, på den annen side.

p. 1

Denne avtale avløser tidligere tinglyste festeavtale mellom grunneierne og A/S Aasgaarden, datert 16.12.74, tinglyst den 23.12.74, når det gjelder gnr. 2 bnr. 627 som er utskilt som tomt av det tidligere gnr. bnr. 80 i Borre kommune. A/S Aasgaarden er med underskrift på denne avtale fritatt for ethvert ansvar fra dags dato for gnr. 2 bnr. 627 i Borre. Dette ansvar ergått over til de nye festerne.

p. 2

Grunneierne bortfester sin eiendom gnr. 2 bnr. 627 i Borre kommune til festeren. Arealet utgjør 611,5 kv.m.

p. 3

Leien settes til kr. 1.512,72 pr. år. Den skal betales forskuddsvis hver 1. januar og 1. juli med kr. 756,36 pr. gang. Neste forfall er 1. juli 1985 idet utbygger har dekket festeavgiften for første halvår og dette blir å refundere utbygger i oppgjørsoppstillingen for bygget.

Leien er gjenstand for regulering hvert 10. år etter endringene i konsumprisindeksen med virkning for de neste 10 år.

Rett kopi bekreftes  
ARNE FEBAKKE  
STATSAUT. EIENDOMSREGLER

Konsumprisindeksens utvisende pr. 15. november 1984 legges til grunn for denne avtale. Neste regulering vil skje 1. januar 1985.

p. 4

Leietiden er satt til 85 år regnet fra 1. januar 1975. Hvis den leiede eiendom overføres til andre av grunneierne på annen måte enn ved arv eller forskudd på arv, skal leieren ha forkjøpsrett til kjøp av eiendommen.

p. 5

Leieren har rett til å bebygge tonten i henhold til stadfestet reguleringsplan.

p. 6

Utbyggeren har bekostet vei, vann og kloakknnett og har ansvaret for dette frem til Borre kommune har overtatt anlegget.

p. 7

Grunneierne forbeholder seg panterett i den til enhver tid foreliggende bebyggelse på den leiede tomt. Ved misligholdelse av plikt til å betale festeavgiften kan grunneierne kreve 12,0 % rente p.a. fra forfall til betaling skjer. Hvis festeavgiften med tillegg av renter og omkostninger på tross av skriftlig varsel ikke er betalt innen 2 - to - måneder, skal grunneierne ha adgang til uten søksmål og dom å omsette eiendommen for å få inndekket sitt krav.

p. 8

For øvrig henvises til lov om tomtfeste.

p. 9

Eventuell tvist om forståelsen av denne avtale skal avgjøres ved voldgift med endelig virkning etter sivilprosesslovens kap. 32. Som voldgiftsrett skal fungere 3 medlemmer, og partene oppnevner

Rett kopi bekreftes  
**ARNE FEBAKKE**  
 STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

hvert sitt medlem og det tredje medlem av Horten byrett. Det siste medlem skal være rettskyndig og er voldgiftsrettens formann.

p. 10

Omkostningene ved opprettelse av denne avtale skal bæres av festerne, så som meglarhonorar, dokumentavgift og tinglysning.

p. 11

Denne avtale er opprettet i 3 - tre - eksemplarer, ett til hver av partene og ett til A/S Trond Svendsen statsaut. eiendomsmeglerforretning, "Fagervik" Hella, 3140 Borgheim. Eiendommen er bebygd.

Nøtterøy, den 12. juni 1985

for grunneierne:

  
 Gerd Henningsen


  
 Rune Henningsen

  
 Gro Henningsen

for festerne:

  
 Leif Knudsen

Underskriverne er over 18 år og har undertegnet nærværende feste kontrakt i mitt nærvær.

  
 Leif Knudsen  
 statsaut. eiendomsmegler

 **A.S. AASGAARDEN**





Rune Henningsen  
 Gro Henningsen  
 Gerd Henningsen

rune.henningsen1950@gmail.com

Oppdragsnr  
 28-22-0259

Ansvarlig megler  
 Bjørnar Leirdal

Telefon  
 46 44 56 33

Vår dato  
 23.04.2024

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Syrinveien 18, 3179 Åsgårdstrand

Selger(e): Anna Pedersen / Aleksandr P Pedersen

Matrikkel: Gnr. 2 Bnr. 627 i Horten kommune

Vi henvender oss til grunneier for å avklare forhold rundt feste kontrakten.

Årlig festeavgift	Kr. 4693,-	Forfallsdato:
Restanse festeavgift	Kr. 0,-	
Festeavgift ajour, betalt for år	20 24	
Neste regulering av festeavgift	01.12.2023	
Feste kontrakt utløper dato		
Rett til fornyelse?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Reguleres iht. konsumprisindeks?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Kreves det samtykke fra bortfester på skjøtet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Er det ønskelig å benytte forkjøpsretten?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Mulighet for innløsning av festetomten?	Ja, kontakt bortfester	
Eventuelle øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen		
Ved gebyr for overføring av feste kontrakt, vennligst opplys gebyrets størrelse og kontonummer for innbetaling	Kr. 0,-	Kontonummer:

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen  
 Bakke Sørvik & Partners



Anette Røed

Eiendomsmegler

E-post: anette@bs-partners.no Mobil: 47 36 65 43



BAKKE SØRVIK & PARTNERS AS  
 STORGÅTEN 47, 3119 TØNSBERG  
 TELEFON: 36 31 13 33  
 ORG. NUMMER: 916559478MVA WWW.PARTNERMEGLER.NO

### Syrinveien 18, 2/627 - bruksendring innenfor enebolig - Vedtak

#### Vedtaket:

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring godkjennes på følgende forutsetning:

- Krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven må ivaretas.
- Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.

#### SAKSOPPLYSNINGER

##### Faktaopplysninger fra søknaden

Tiltakshaver: Anna Pedersen

Det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for to rom i kjelleretasjen. Rommene brukes endres til soverom. I tillegg søkes det om mindre fasadeendring ved at det settes inn 2 nye vinduer i kjelleren.

Tiltaket er betinget av dispensasjon fra reguleringsplan. Dispensasjon gis i eget vedtak.

Tiltaket og dispensasjon er nabovarslet.

Følgende tegningsgrunnlag er lagt til grunn for behandling av søknaden:  
Tegningsgrunnlag mottatt 08.05.2024

Søknaden mottatt 16.04.2024. Søknaden var komplett 22.05.2024.

##### Kommunens faktaopplysninger i saken

Planstatus: Eiendommen er regulert til «boliger» i reguleringsplan Øderydningen. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.  
Eiendommens areal: 608,09  
Byggningsnummer: 8252475

Uttalelser fra andre myndigheter: Tiltaket betinger ikke uttalelse fra andre myndigheter.

##### Lover og forskrifter

Plan- og bygningsloven med forskrifter  
Naturmangfoldloven  
Kulturminneloven

##### Kommunens vurdering av søknaden

Kommunen har vurdert at tiltaket betinger dispensasjon fra reguleringsplanens § 2 bokstav a. Dispensasjon er omsøkt og gis i eget vedtak.

Det forutsettes at alle krav i byggteknisk forskrift (TEK17) er ivarettatt.

##### Økonomiske konsekvenser

Ingen for kommunen

##### Miljøkonsekvenser

Ikke utredet

##### Konklusjon

Søknaden om tillatelse til tiltak for bruksendring og mindre fasadeendring godkjennes på følgende vilkår og forutsetninger:

Det forutsettes at tiltaket oppfyller krav gitt i kommuneplanens arealdel, reguleringsplanen og i plan- og bygningsloven m/forskrifter. Dvs krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven må ivaretas.

Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.

Dersom det går offentlige eller private ledninger/kabler over tomte, er det tiltakshavers ansvar å avklare beliggenheten av og eventuelle konsekvenser for disse med berørt myndighet/rettighetshaver.

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminnelovens § 8.2.

Hvem har ansvar i saken:

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres i samsvar med de krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven. Dette fremkommer av plan- og bygningsloven § 23-1.

Når kan tiltaket igangsettes:

Når du mottar dette vedtaket kan du igangsette arbeidene.

Det må ikke igangsettes andre arbeider enn hva som er godkjent i denne saken.

Hvor lenge er vedtaket gyldig:

Er ikke tiltaket igangsatt senes tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-9.

Krav til ferdigattest:

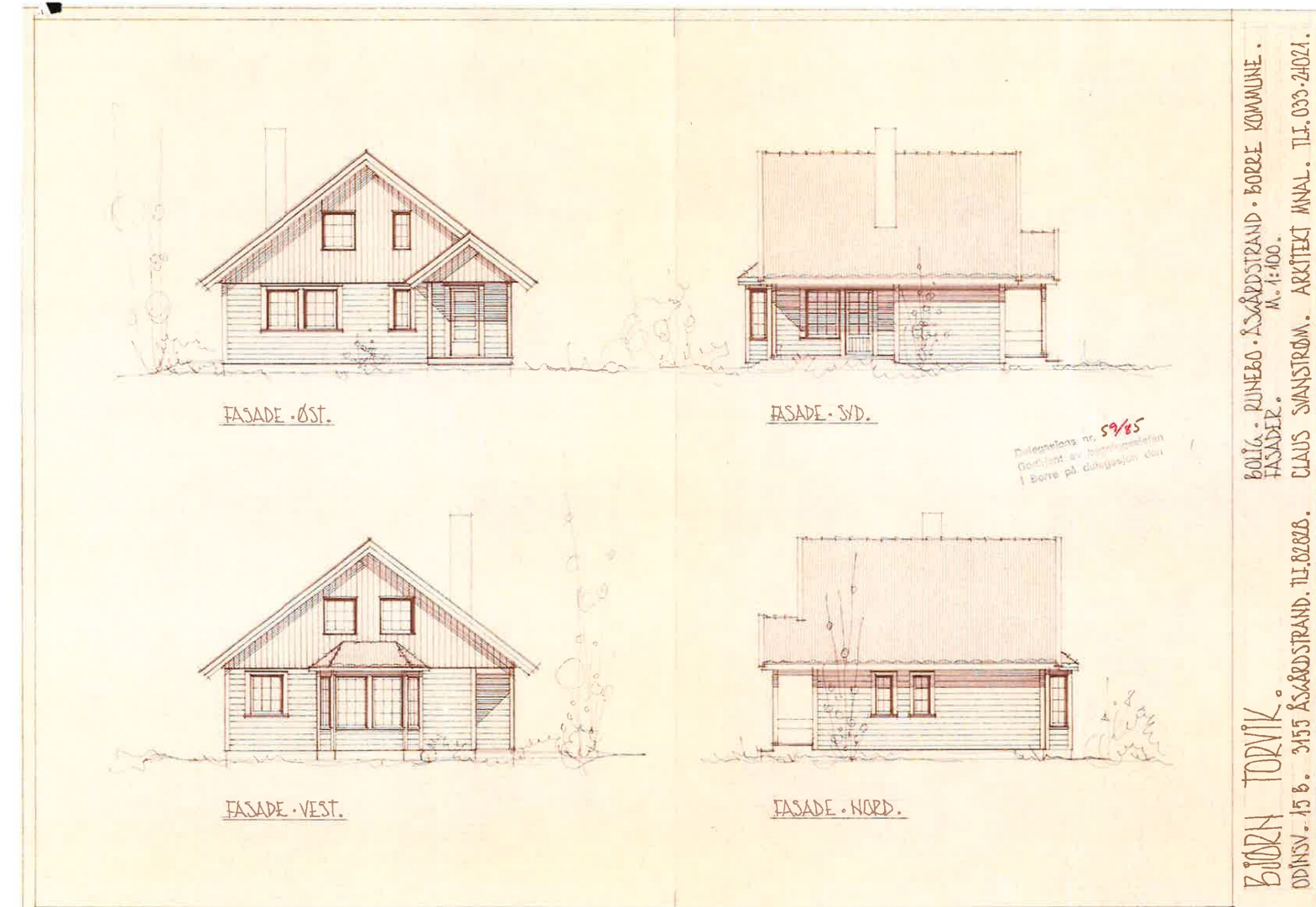
Plan- og bygningsloven § 21-10 har krav om at alle søknadspåtlitte tiltak skal avsluttes med ferdigattest. I denne saken vil det være ditt ansvar å påse at det blir søkt om ferdigattest når tiltaket er ferdig. Skjema hentes fra [www.dibk.no](http://www.dibk.no) Utfylt skjema(husk ref.nr) sendes: Horten kommune pb 10 3191 Horten eller [postmottak@horten.kommune.no](mailto:postmottak@horten.kommune.no)

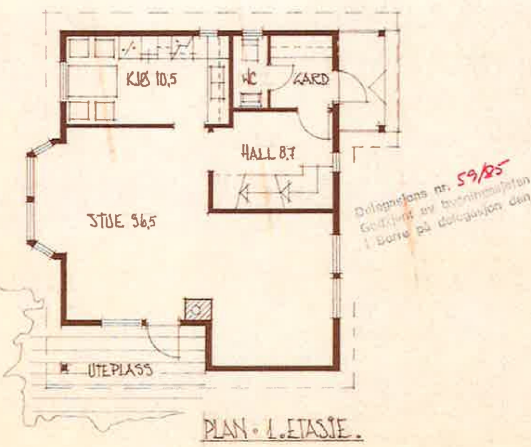
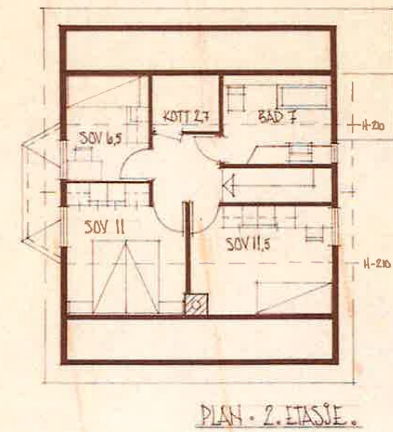
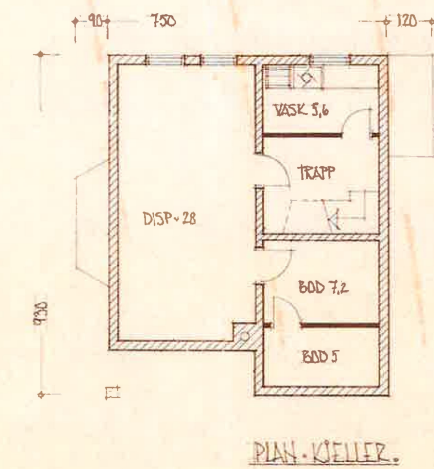
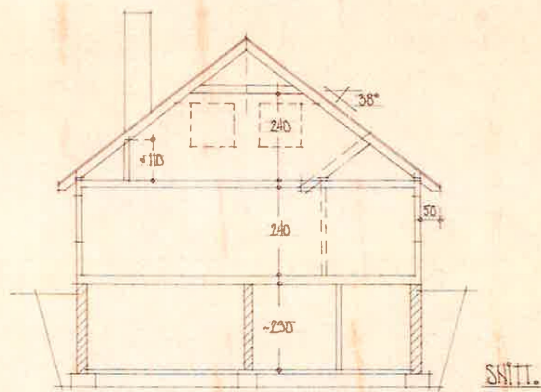
Rett til å klage:

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jfr pbl § 1-9.

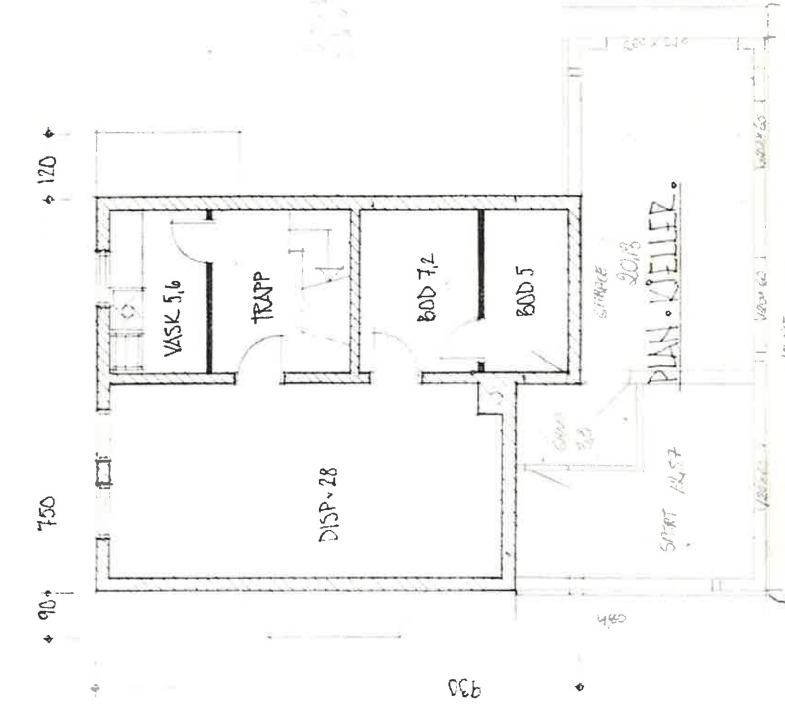
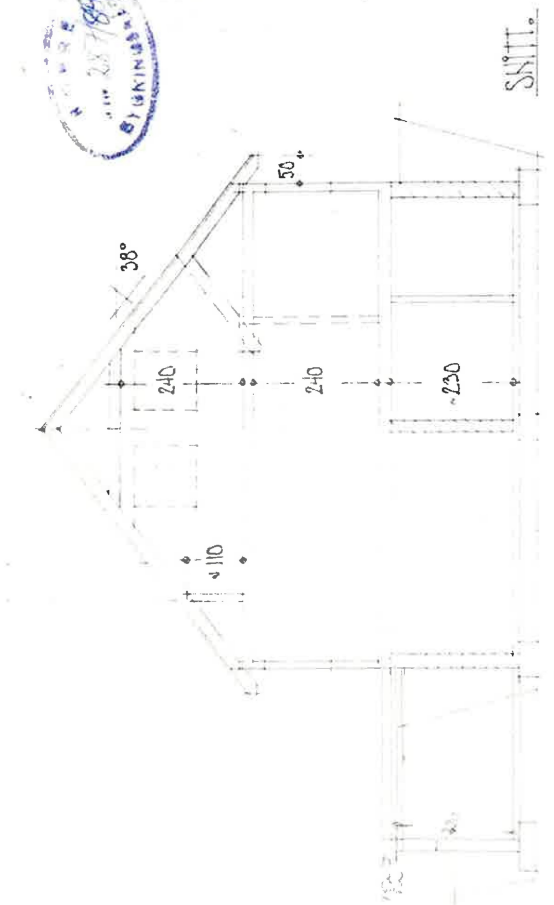
Regning på behandlingsgebyr, jfr. betalingsattsdokumentet § 2.0, kr. 5 500,- blir sendt tiltakshaver.

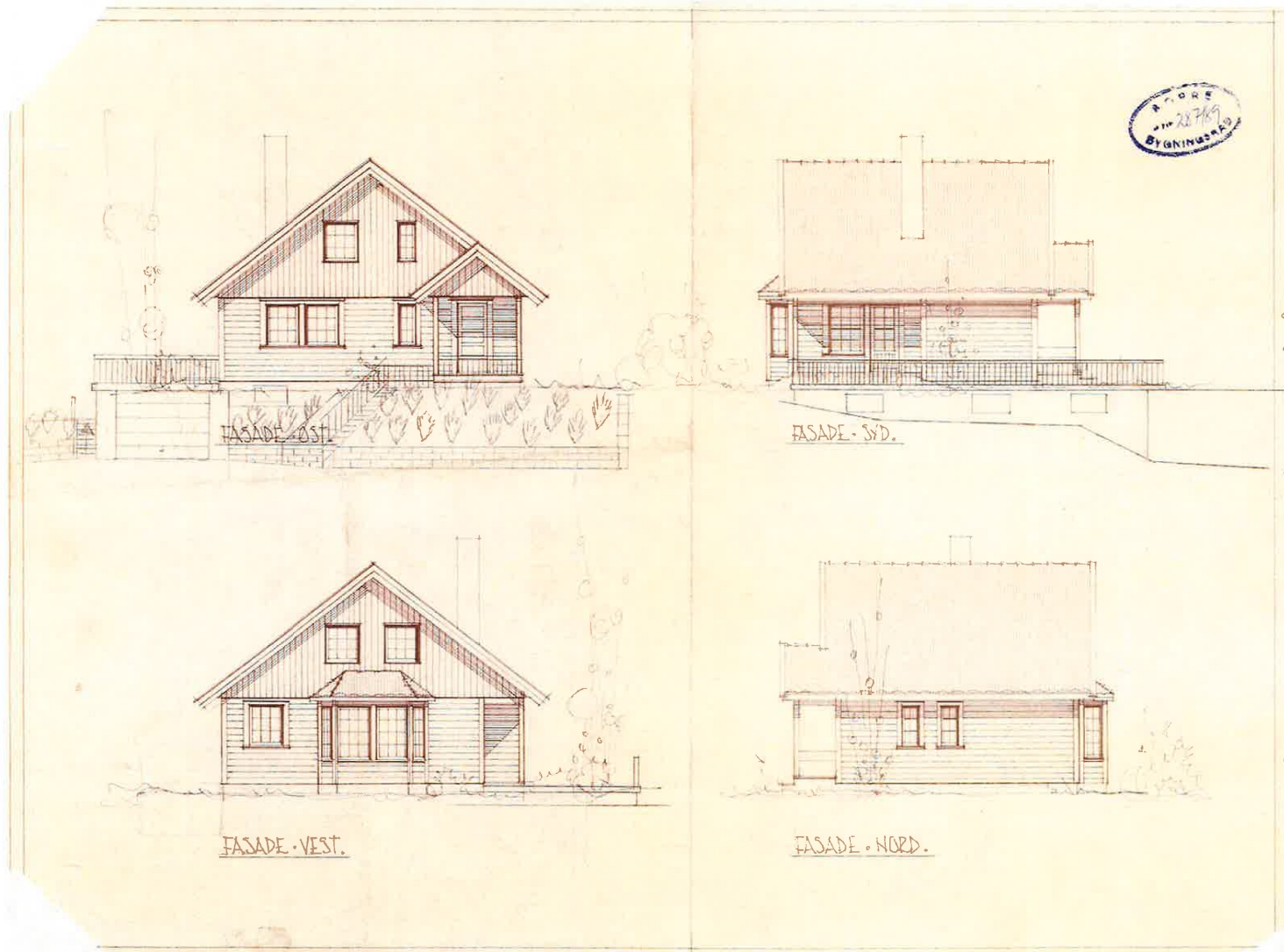
Med hilsen



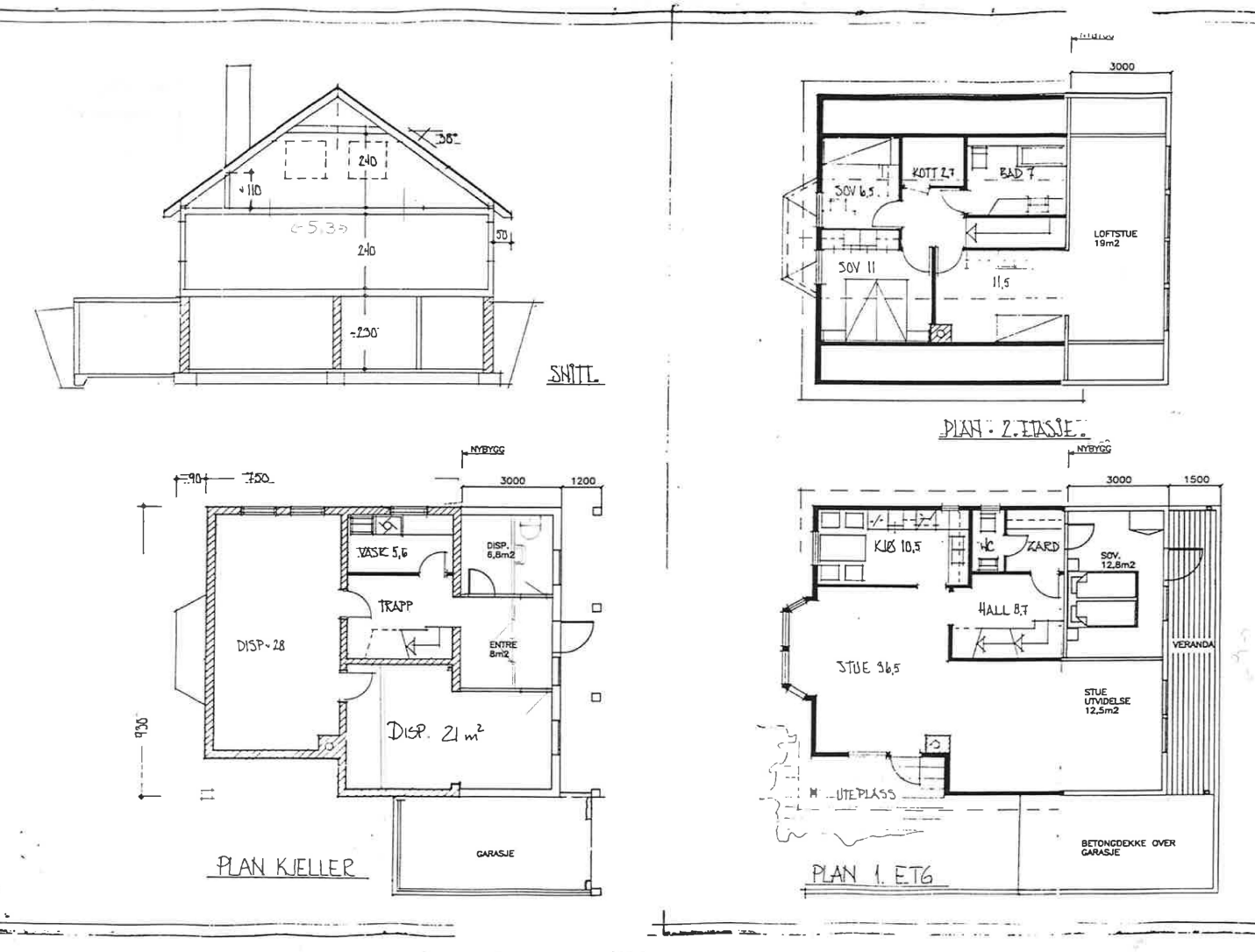


BØRGEN TORVIK.  
 BØRNSV. 15 B. 3155 ÅSGÅRDSTRAND. TLF. 82828.  
 BOLLIG. RINEBO. ÅSGÅRDSTRAND. BØRE KOMMUNE.  
 PLANER OG SNITT. M. 1:100.  
 CLAUD SVANSTRÖM. ARKITEKT MNAL. TLF. 033-24021.

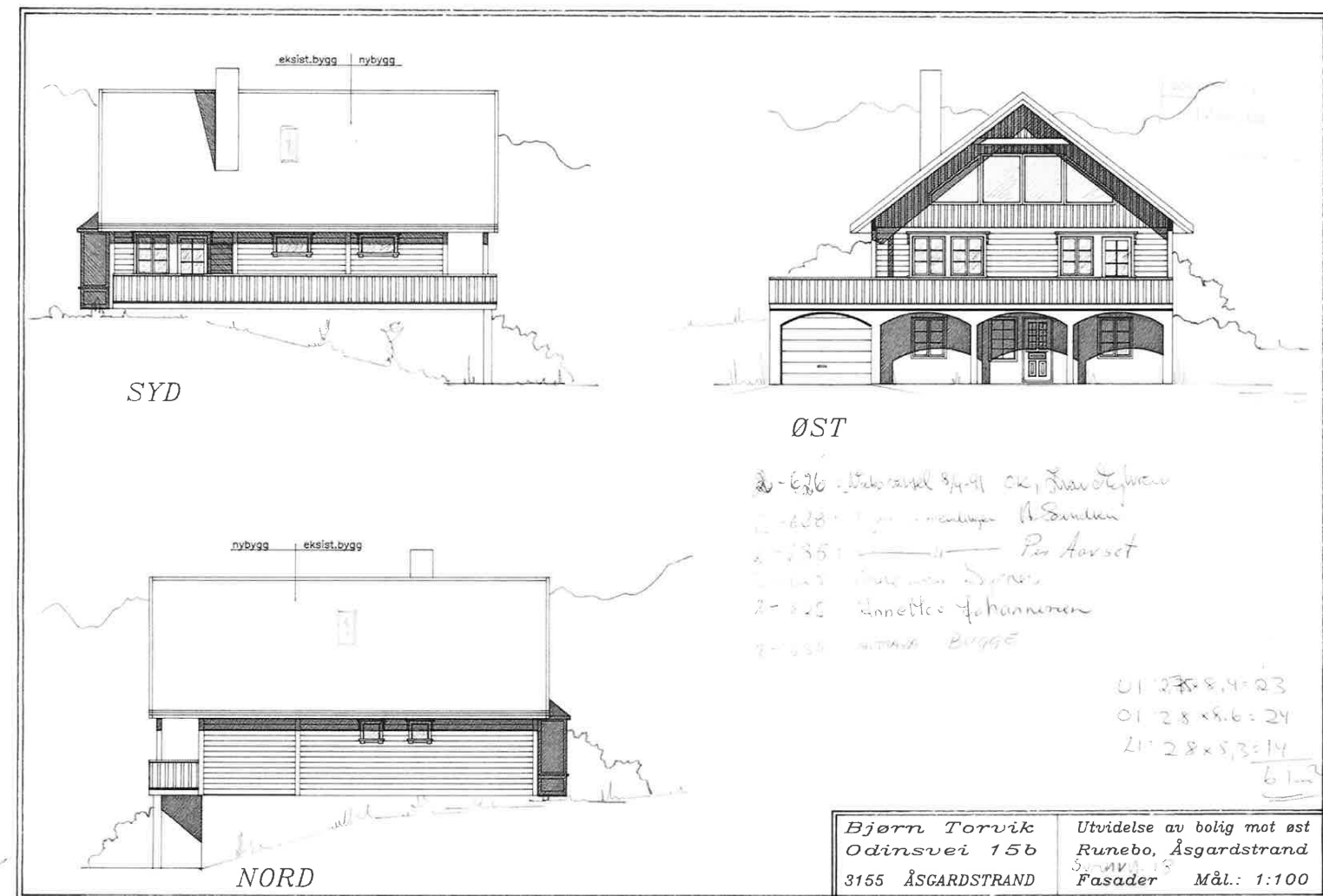




BØRGEN TORVIK.  
 1957-15.6. 3155 ÅSGÅRDSTRAND, TL. 81825.  
 BOLLIG - RUMEBØ - ÅSGÅRDSTRAND - BØRGEN KOMMUNE -  
 FASADEL. M. 1:100.  
 CLAUDS SJUNSTRØM, ARKITEKT MNAL, TL. 033-24071



BØRGEN TORVIK.  
 1957-15.6. 3155 ÅSGÅRDSTRAND, TL. 81825.  
 BOLLIG - RUMEBØ - ÅSGÅRDSTRAND - BØRGEN KOMMUNE -  
 PLANER OG SNITT. M. 1:100.  
 ITTVIDELSE TIL RØRRA



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkianlegg 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 trådcurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhenge 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.



## Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningforsikring og imbo ekstra forsikring. Bygningforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Trygg.no

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokat hjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

### **Råte, skadedyr,**

**skadeinsekter, mus og rotter**  
Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god imbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

**Flytteforsikring**  
Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Bygningsforsikring**

Vanlig bygningforsikring omfatter skade ved brann, røybrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Hus med eget qnr/bnr, under 230 kvm BRA **15.050 kroner**

Hus med eget qnr/bnr, over 230 kvm BRA **17.550 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Trygg.no/meld-skade](https://trygg.no/meld-skade).

### Forbrukerinformasjon:

## Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



Huseierne



Norsk takst



### Hva må du passe på som selger?

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

### Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

### Hva må du passe på som kjøper?

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

### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

*NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.*

### Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
versjon 1, november 2021

## 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 Eiendoms- og meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeidlerforbund, 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.

For det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

#### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgiver som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert for forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgiver og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgiver. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekreftede skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mot-tatt.

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

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

#### VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

**Oppdragsnr:** 28220259

**Adresse:** Syrinveien 18, 3179 Åsgårdstrand

**Betegnelse:** GNR 2, BNR 627 i Horten kommune

**Gis herved bud stort kr.**

**skriver**

**Budet er bindende til dato** / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital  Kr

Lån (bank og saksbehandler)  Kr

Til sammen  Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:  PERSONNR:

NAVN 2:  PERSONNR:

ADR:  POSTNR./STED:

E-POST 1:  MOBIL 1:

E-POST 2:  MOBIL 2:

STED/DATO/KL:  UNDERSKRIFT:

## HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 07.06.2024 og uformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

BAKKE SØRVIK  
& PARTNERS



PARTNERS.NO