

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

GLOMSTEINVEIEN 11 

04

Nøkkelinformasjon/Megler

26

Beliggenhet

33

Eiendommen

44

Tekniske dokumenter

GLOMSTEINVEIEN 11

Prisantydning	5 175 000
Omkostninger	148 165
Totalpris	5 323 165
P-rom	256 m²
Bruksareal	259 m²
BRA-I	259 m²
Soverom	4
Bad	3
Eierform	Selveier
Byggeår	1957
Eiet tomt	998 m²



Bjørnar Leirdal

Eiendomsmegler / Partner

46 44 56 33 / bjornar@bs-partners.no

Storgaten 47 3126 Tønsberg

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS



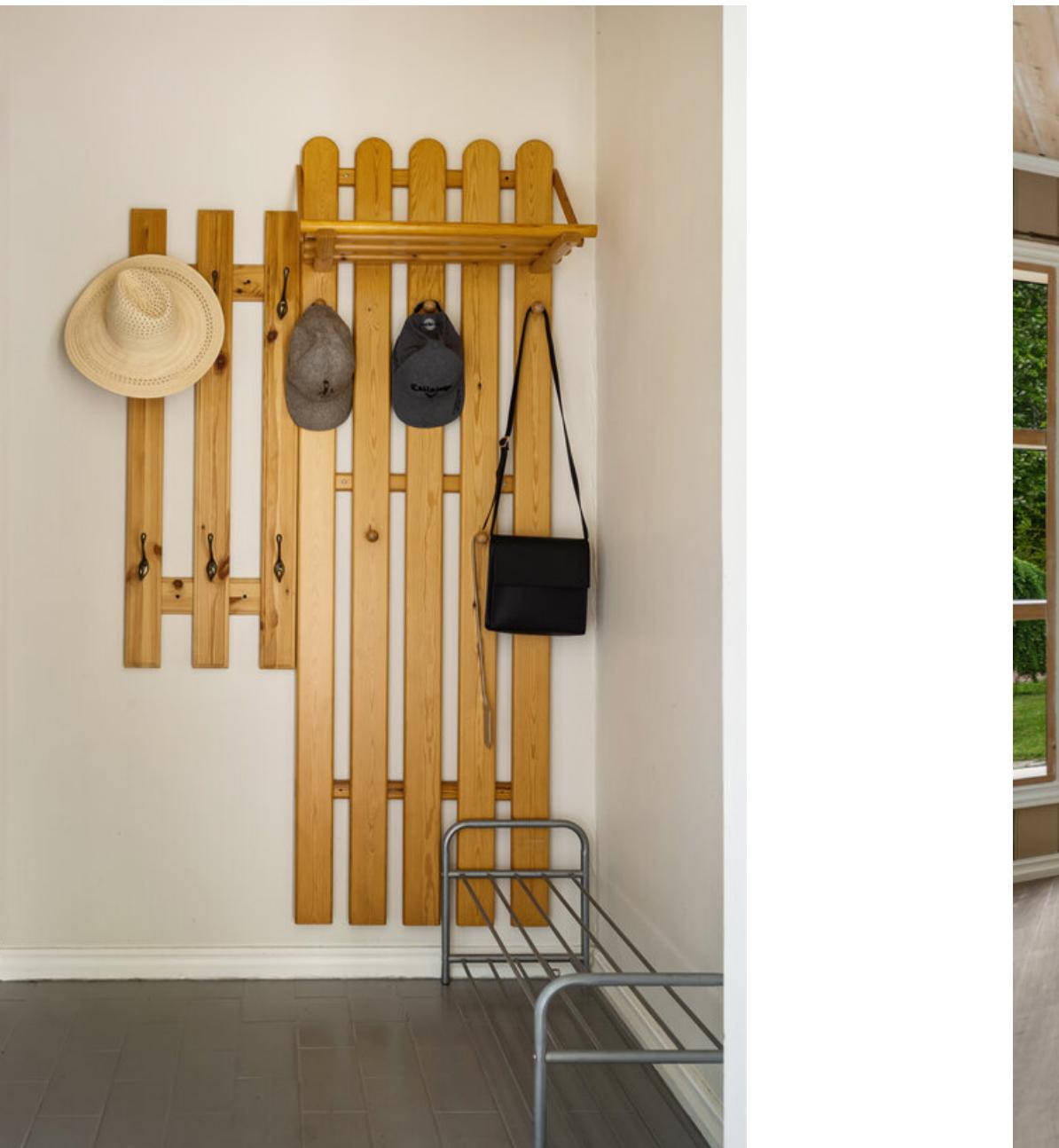


STANDARD

Delikat og innholdsrik enebolig med uteleiedel i sjønære omgivelser på Tømmerholt. - Ingen boplikt! Tomten er flat og pent opparbeidet med flere grønne lunder. Her vil man kunne finne roen! Har du en kommende fotballspiller, så er det flotte treningsfasiliteter på 11' er kunstgressbane like ved og er du av det aktive slaget er det kort vei til oppkjørt skiløype og lysløype 100 meter fra boligen på snørike vintre, samt sandvolleyballbane, petanquebane, og en frisbeegolf bane under opparbeidelse! Appellerer det heller med en rolig båttur i Færder nasjonalpark for å "ligge på skjæret", er det muligheter for båtplass i Tømmerholt båtforening i tøffelavstand fra eiendommen.

Innvendig fremstår boligen som gjennomgående lys og delikat innredet med flere soner og rikelig med plass! Innholdsrikt kjøkken som har rikelig med skap og benkeplass samt plass til større spisebord, fra kjøkkenet er direkte utgang til hagen. - Perfekt når du skal grille eller invitere til lystige lag! Det er også ett hendig utekjøkken som vil kunne appellere til matentusiasten! I 2. Etsje er det en tiltalende stue med peisovn og med direkte utgang til vestvendt uteområde som bader i sol. Så her vil man kunne nyte ettermiddagen fredfullt og lunt!

Velkommen til visning i flotte omgivelser på Nøtterøy i populære Færder kommune!





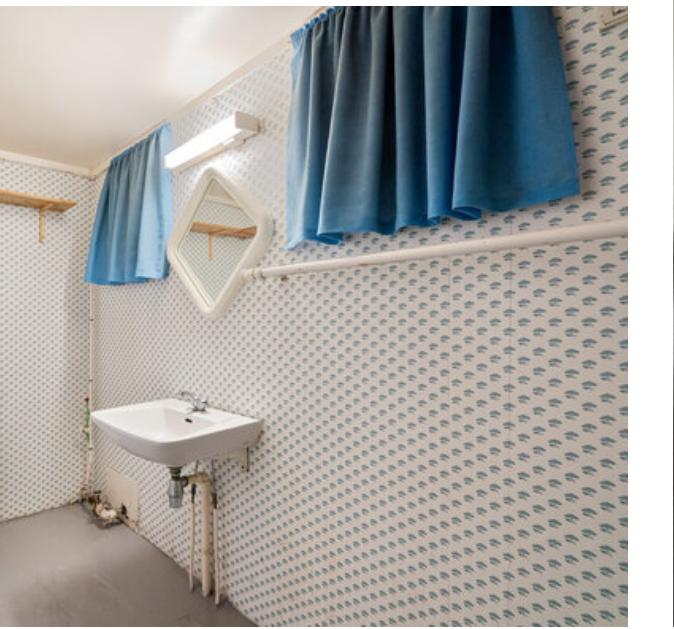








18



19







BELIGGENHET



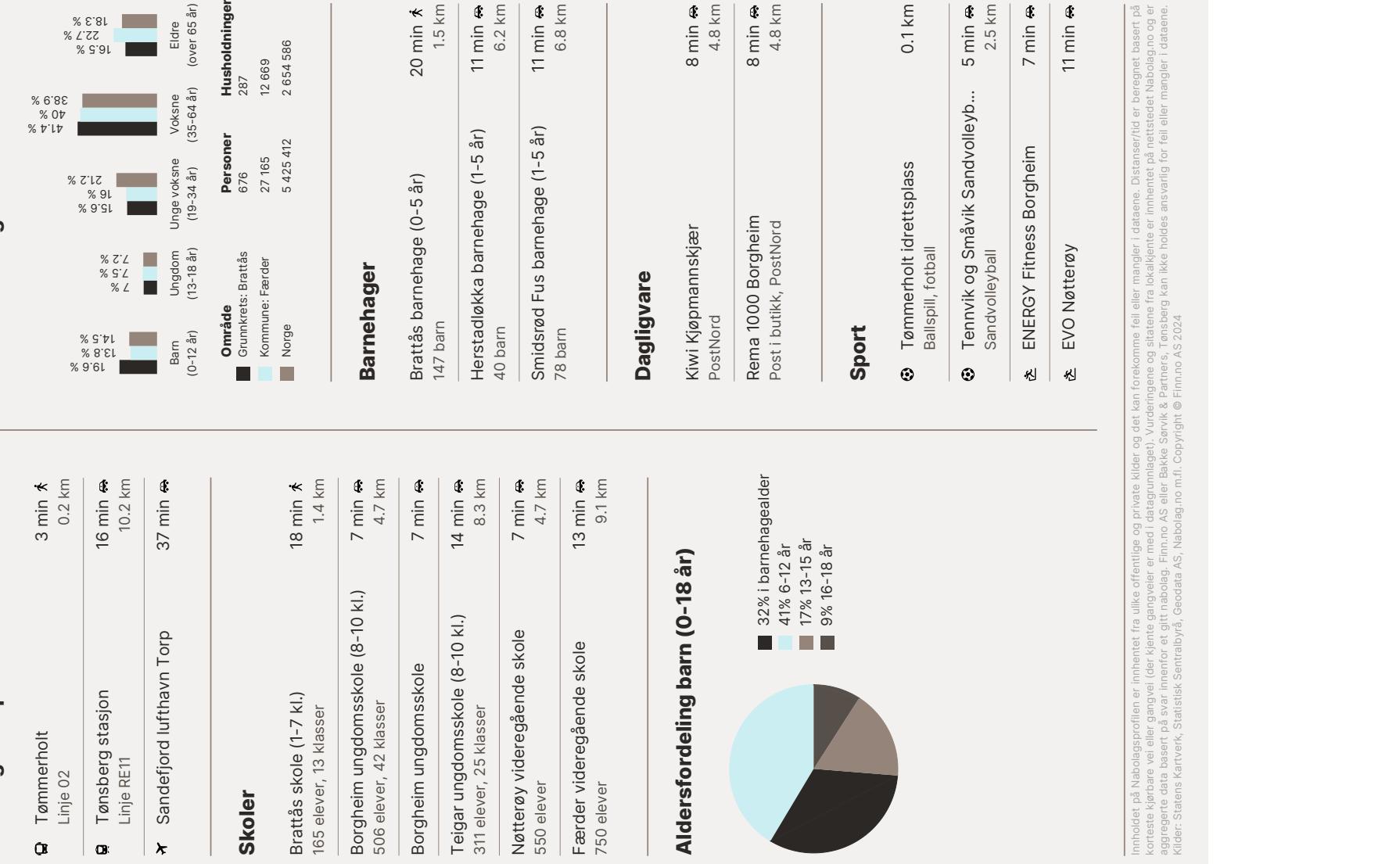
BELIGGENHET

Boligen ligger i sjønære og fine omgivelser pent omringet av flott natur og frittliggende eneboliger. Her bor du stille og fredelig til- og med trivelige skogs- og kyststier rett på utsiden av døren. Området er ypperlig for barn og barnefamilier, da det er kort gange til både barnehage og barneskole med fine lekeanlegg.

Det er også kort vei til Tømmerholts Idrettsanlegg og fine turområder, båthavn, sjø og strand i Tenvik, Øra, Glomstein. Vinterstid er det oppkjørt lysløype.

Nærmeste dagligvareforretning er Kiwi Kjøpmannskjær og Rema på Borgheim. Det er ca. 10 minutters kjøring til Teie torv som byr på et variert utvalg av butikker og fasiliteter. Tønsberg sentrum har alle bymessige fasiliteter og ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil. Kommunesenteret Borgheim ligger ca. 1,5 km unna. Her er det idrettshall, Tuftepark og beachvolleyballbane. Nøtterøy Golfklubbs flotte baneanlegg ligger på Hella.

Glomsteinveien 11

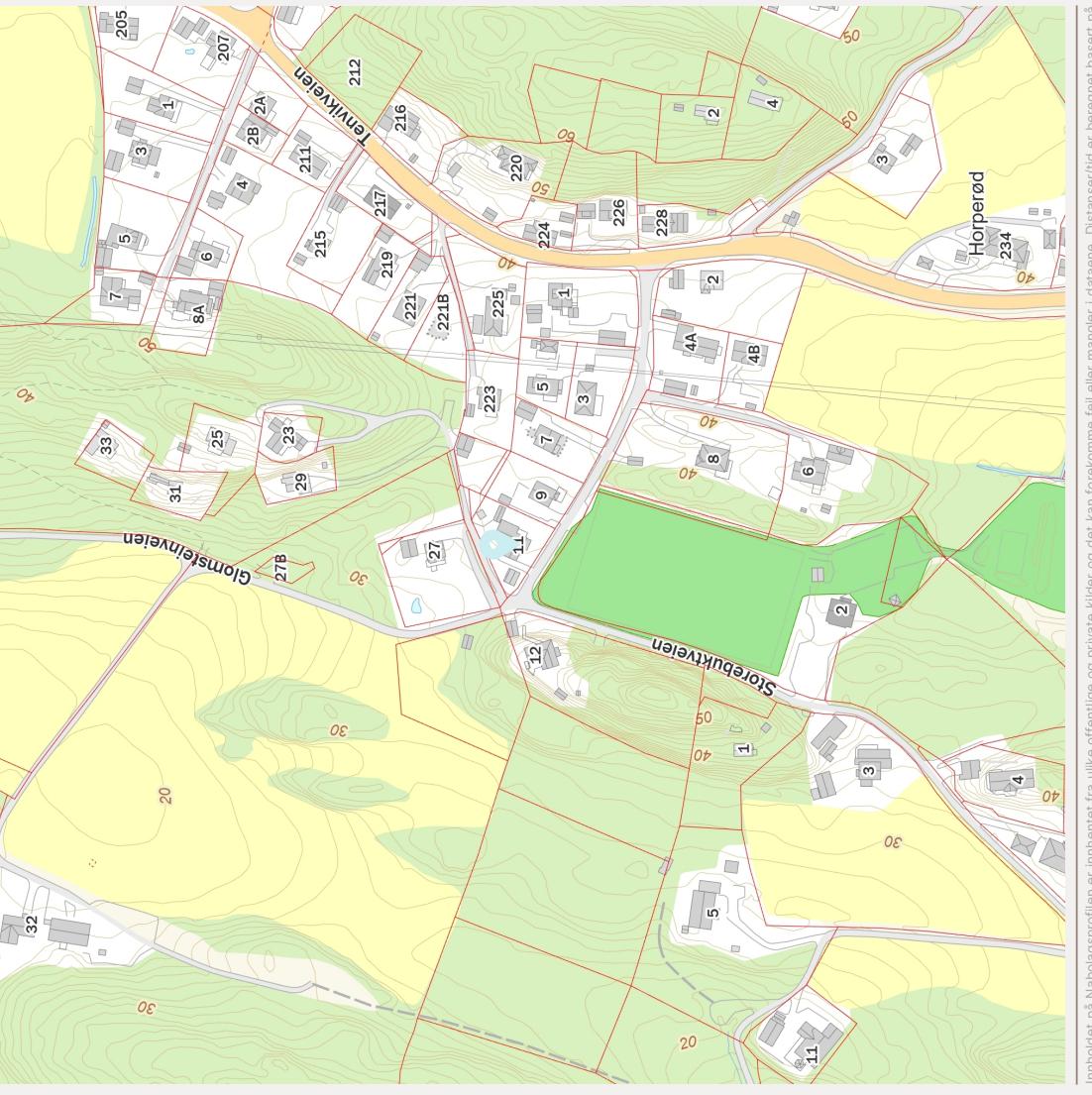


Innholdet på Naboplagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/hit er beregnet basert på kortene kjørbar ve eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderinger og tilstelte feltsoknader er innhentet på netstedet Naboplago.no og er aggregerte data basert på svært imensurert gangvei. Vurderinger og tilstelte feltsoknader er ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.

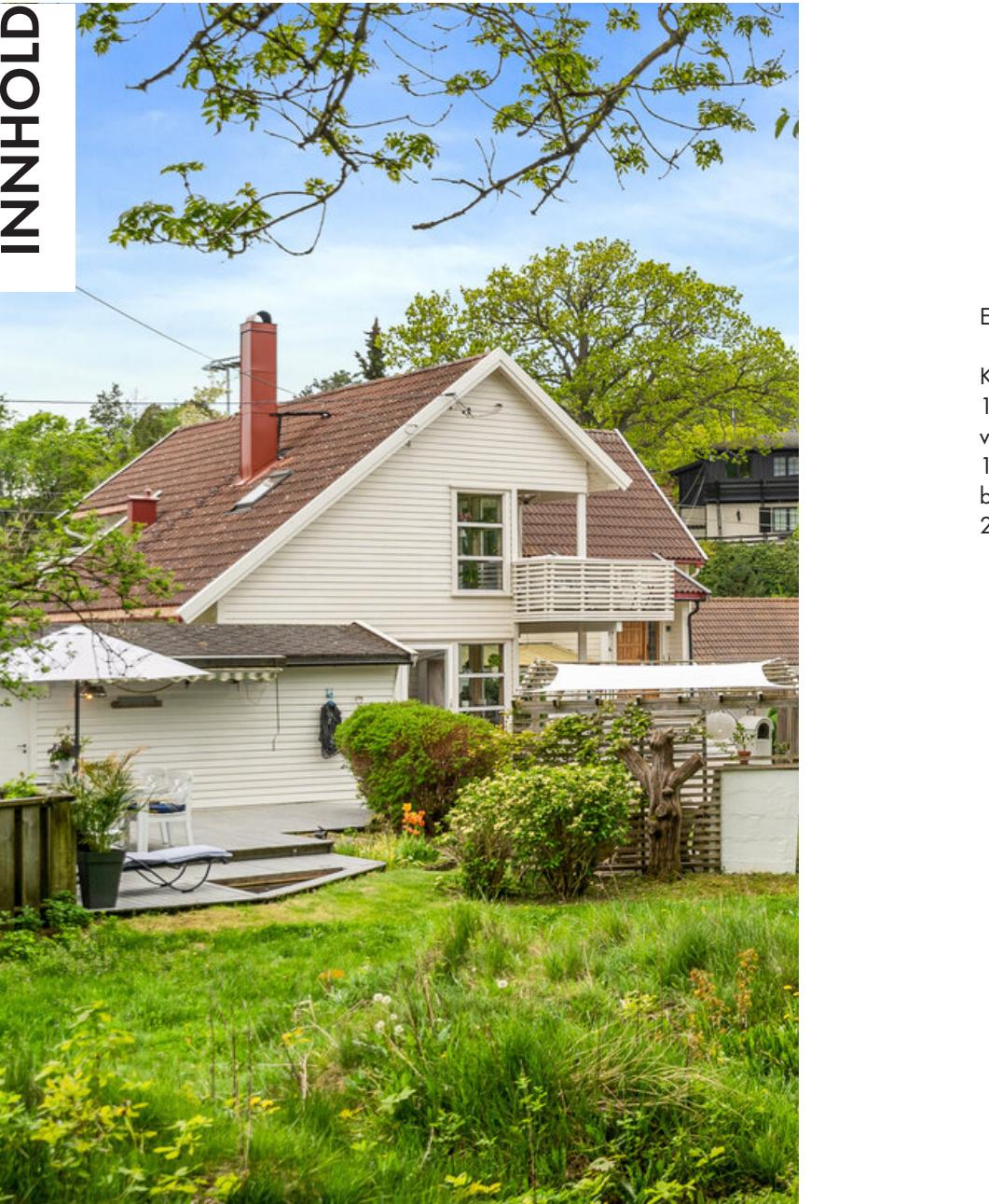
Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Naboplago.no, Finn.no AS eller Bakke Servi & Partners, Tønsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.

Kilde: Finn.no AS

Copyright © Finn.no AS 2024



INNHOLD



INNHOLD

Enebolig med utleiedel inneholder:

Kjeller med gang, trapperom, kjellerstue, toalettrom, bod og krypkjeller.

1. etasje (hovedleilighet) med vindfang, hall med trapp, kjøkken, bad/wc og rom med vaskemaskin.

1. etasje ("hybel") med vindfang, trapperom, stue, kjøkken, soverom og bad/wc/vaskerom.

2. etasje med to trapperom, gang, stue, 3 soverom og bad/wc.

P-ROM

256 M²

BRA

259 M²





Beregnet totalkostnad
5 175 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebryr pantedokument)
500,- (Tingl.gebryr skjøte)
129 375,- (Dok. (forutsatt salgssum: 5 175 000,-))
17 550,- (Boligkjøperpakke Tryg (valgfritt))

148 165,- (Omkostninger totalt)

5 323 165,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

Internett (fiber) fra Telenor - utgjør kr. 1 200,- pr. mnd.
Alarm og evt. innbøforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Forsikring

Tryg
Polisenummer: 8183134

Boligens areal

Bruksareal: 259 m²
BRA-i: 259 m²
TBA: 46 m²

Kjeller:

BRA-i: 42 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, kjellerstue, trapperom, toalettrom, bod og krypkjeller.

1. etasje (hovedleilighet):

BRA-i: 46 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:
Vindfang, hall med trapp, kjøkken, bad/wc og rom med vaskemaskin.
TBA: 10 m².

1. etasje ("hybel"):

Se kartskisse i FINN.no-annonse for veibeskrivelse. Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners
Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.
TBA: 14 m².

2. etasje:

BRA-i: 92 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, to trapperom, stue, 3 soverom og bad/wc.
TBA: 22 m².
AHL: 10 m².

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 08.05.2024, 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: 998 kvm, Eierform: Eiet tomt

Stor og slett tomt som innbyr til hyggelige og sosiale lag!
Innkjøring til eiendommen er fra sør.

Loft og krypekjeller er ikke måleverdig iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 - 2. utgave 9.2.15.
Takhøyde i kjeller ca. 2,14 m +.

Totalt P-rom: 256 m².

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 08.05.2024, 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: 998 kvm, Eierform: Eiet tomt

Stor og slett tomt som innbyr til hyggelige og sosiale lag!
Innkjøring til eiendommen er fra sør.

Deler av hekk i nord vestre hjørne er plassert utenfor egen tomtegrense, samt deler av gressareal mot nord, vest for innkjøring er utenfor egen tomtegrense.

Garasje / parkering

Garasje.
Parkering i egen gårds plass.

Byggemåte

Enebolig med "hybel". Oppført i tre over grunnmur i 1957 og tilbygd i 1967 og 1997. Boligen er oppført i to etasje samt kjeller/krypekjeller og loft. Frittliggende garasje oppført i tre. NBI Bygninger ikke vurder. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 1. etasje (hovedleilighet) samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende rom og inn bak våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at rommet er fra 1997. Utført fuktsøk på tilsvarende måte i bad i 1. etasje ("hybel") samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende kjøkken og inn bak våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at rommet ble renovert i 2011 (usikkert om sluk også ble skiftet). Utført fuktsøk på tilsvarende måte i bad i 2. etasje (hovedleilighet) unntatt hulltaking. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at rommet er fra 1997.

Utvendig
Takkkonstruksjon i tre. Saltak. Dels bordtak og dels sutakplater som undertak. Konstruksjonene er fra hhv. 1957/-67/-97. Taket er tekket med betongtakstein dels fra 1997 og dels fra ca. 2000. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre (dels fra 1957/-67/-97). Utvendig kledd med liggende kledning (dels fra 1957/-67/-97). vinduer i tre fra 1990/-97/-98/2009. Ytterdører i tre fra bl.a. 1967/-97//2020. Verandaer i tre. Utvendig trapp i mur/betong.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkesbeslag og to kummer. Integrert plateopp og stekeovn.

Selger opplyser om følgende:
- Det var lekkasje i kjøkken for ca. 10 år siden (vann rant over vask). Utbedret ved skifte av gulv - tørket naturlige veier.

- Det var lekkasje ved pipe ca. 2021. Utbedret ved å beslå pipe. Tørket naturlige veier.

- Det har vært vann i kjeller ved forskjellige anledninger i forbindelse med mye nedbør.

- Det var tilbakeslag i toalett i kjeller ca. 2020 (årsak ikke avklart). Utbedret med nytt avløp i kjeller.

- Det var nedsotning fra ildsted i kjøkken i 2017.

- Det var tilløpt til brann i sikringsskap i 2019 grunnet overbelastning. Utbedret.

- Det har vært stedvis råteskader - utbedret.

- Det har tidvis vært sukkermaur om våren.

- Det har tidvis vært mus i kjeller.

- Det var lekkasje/vann i kjeller på slutten av 2023 - sanering/utbedringsarbeider er igangsatt.

Innvendig
Guloverflater for det meste med laminat, parkett, tregulv, belegg, teppe, fliser og betong. Veggoverflater for det meste med panel, tapet, malt mur, platede/malte overflater. Platede/panelte tak. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Tegl-/mursteinspipe. Åpen peis. Sotluke. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre.

Våtrom
Bad/wc/vaskerom ("hybel"): Fliser på gulv og vegg. Plastbelagte takplater. Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.

Ventilering via avtrekksventil i vegg samt ventil i vegg.

Bad/wc 2. etasje (hovedleilighet): Belegg på gulv. Fliser på vegg. Panelt tak. Inneholdende toalett, servant, dusj.

Plastsluk. Ventilering via avtrekksvifte i vegg samt luftespalte i dør og vindu.

Bad/wc 1. etasje (hovedleilighet): Fliser på gulv og vegg. Panelt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, badekar. Plastsluk. Ventilering via luftespalte i dør og vindu.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkesbeslag og to kummer. Integrert plateopp og stekeovn.

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer.
Kjøkkenventilatorer med avtrekk ut.

Spesialrom
Toalettrom inneholdende toalett og servant. Ventilering via ventil i vegg.

Tekniske installasjoner
Innvedige vannledninger i kobber (fra 1997) eventuelt galv. stål (fra 1957) Innvedige avløpsrør dels av soil/støpejern (fra 1957) og dels av plast (fra 1997). Ventilering via luftespalte i vinduer, ventil i enkelte rom samt avtrekk fra kjøkken. Oppvarming med varmepumpe, varmekabler, vannbåren gulvvarme, panelovner (+ ved). Varmtvannsbereder på 194 l. Hovedsikring 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/15/13 A. Anlegget er utstyrt med automatiskinger og fordelt i to skap. Røykvarslar. Håndslukkeapparat.

Tomteforhold
Ukjent byggegrunn. Dels ukjent drenering. Dels dreneringsrør og grunnmurplast. Grunnmur i betong eventuelt med sparestein. Dels lett skrånende tomt. Utvendige vann-/avløpsledninger i ukjent utførelse. Offentlig vann-/avløp via private/felles stikkledninger.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3:
- Utvendige vinduer: Værslitasje/elde. Begynnende råte. Enkelte defekte beslag/vrider/haspe. Kjellervindu(er) er ikke fagmessig pusset inn (pusset uten dryppkant under vindu). Enkelte vinduer har ikke tilfredsstillende/fagmessig overgang/vannbrett/beslag.

Kostnadsestimat: Kr. 10 000 - 50 000,-.

- Innvedige trapper: Åpninger i rekkrverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkrverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvedig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkrverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkrverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkrverk i trapper. Mangler rekkrverk ved kjellertrapp.

Kostnadsestimat: Under kr. 10 000,-.

- Bad/wc i 2. etasje: Våtrømmet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Forventet brukstid for skjulte konstruksjoner som tettesjikt (membran) bak fliser er oppbrukt/i ferd med å bli oppbrukt.

Kostnadsestimat: Kr. 50 000 - 100 000,-.

- Bod/wc i 1. etasje (hovedleilighet): Våtrømmet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Forventet brukstid for skjulte konstruksjoner som tettesjikt (membran) bak/under fliser er oppbrukt/i ferd med å bli oppbrukt. Det er tvil om konstruksjonen har tilfredsstillende tettesjikt/membran bak flisene i våsonen.

Kostnadsestimat: Kr. 100 000 - 300 000,-.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2:

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

- Nedløp og beslag I: 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.

- Innvedige trapper: Åpninger i rekkrverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkrverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvedig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkrverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkrverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkrverk i trapper. Mangler rekkrverk ved kjellertrapp.

Kostnadsestimat: Kr. 10 000 - 50 000,-.

- Nedløp og beslag II: 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.

- Veggenkonstruksjon: Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen. "Luftbobler" i deler av kledningen. Stedvis råte i kledningsbord/utvendige lister.

Konstruksjonsutsformning gir økt fare for skader. Takkonstruksjon/loft III: Råte i deler av vindski/gesims/takutstikk.

Kostnadsestimat: Kr. 10 000 - 50 000,-.

- Utvendige dører: Verandadør fra kjøkken i "hybel" tetter ikke tilfredsstillende.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger II: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkrverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkrverkshøyder. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutsformning gir økt fare for skader.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkrverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkrverkshøyder. Bjelkelag ved veranda i 2. etasje (ved stue) har for stort utstikk ut over drager (ca. 1 m. forbi drager - bør ikke være mer enn ca. 0,3 m).

- Utvendige trapper: Åpninger i rekkrverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkrverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkrverk i trapper. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Innvedige overflater: Bom/løse gulvfliser i vindfang og hall i 1. etasje (hoveddel).

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Varmtvannstank III: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Varmtvannstank II: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Elektrisk anlegg: Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet deler av anleggets alder.

- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på radonsperre på oppføringstidspunktet.

- Pipe og ildsted II: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige.

- Rom under terreng: Synlige råteskader og høy fukt i deler av trematerialer.

- Sanitærutstyr og innredning på bad/wc/vaskerom i 1. etasje ("hybel"): Det er påvist skader på innredning. Innredningen må skiftes dersom avviket ønskes lukket.

- Overflater og konstruksjon på toalettrom i kjeller: 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 passert på innvedige vannledninger.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvedige avløpsledninger.

- Tilliggende konstruksjoner på bad/wc i 2. etasje: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (dusj dels mot yttervegg og dels mot vegg med skyvedør innbygd i vegg).

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- Bad i leilighet ble modernisert med fliselegging av vegg og gulv. Usikker på årstall, men ca. 10 år siden. Utført av Terje Heimdal. Usikker på hva som ble gjort utover det åpenbart synlige. Tror noe av rørleggerarbeidet ble utført av Thorsen og Marcussen.

- Tett avløpsrør under kjellergulv for ca. 2-3 år siden. Byttet rør under kjellergulv hvor det hadde tettet seg i et bend i gammelt stålør. Utført av Thorsen og Marcussen.

- Avløpsrør ble også sjekket av forsikringsselskap ved vanninntrengning høsten '22 og ikke påvist noe fortettinger.

- Ved ekstremvær/styrregn har kjeller blitt oversvømt raskt og vann også rent ut raskt. Avløpsrør ble sist gang sjekket i desember 22 uten at man så noen feil. Årsak ikke klargjort, men mistenker at vann kommer opp i sluk, alternativt ved at grunnvann presser opp gjennom kjellergulv. Kjeller ble drenert sydvendt for ca. 10 år siden. Ny hendelse med oversvømmelse av kjeller november 2023. Ser ut som grunnvannet presser opp ved ekstremnedbør. Forsikringssak. Alt i kjeller er nå revet. Vurderes hva som er mest hensiktssmessig ift. rehabilitering.

- De to skorsteinene ble sjekket ved branntilsyn våren '23 uten anmerkninger.

- Takstmann fra 2014 skrev murer på eldre del har påvist noe slitasje.

- Taklekkasje utbedret for ca. 10-15 år siden. Skiftet da fuktpåvirket stender. Mindre lekkasje fra verandadør i 2. etasje ble utbedret for ca. fem år siden. Mindre vannlekkasje fra skorstein for ca. 2-3 år siden. Utbedret ved å beslå pipe. Ingen problemer etter dette.

- Oppdaget mus i kjeller og fanget mus i felle. Obsvert tilløp til sukkermaur på ved bad/vaskerom enkelte ganger på våren. Forsvunnet ved bruk av nippon. Ikke et årlig problem.

- Verandadør sydvendt terrasse 2. etasje ga lekkasje. Byttet for ca. 2-3 år siden. Mindre lekkasje etter sprekker i murpuss pipe for 2 år siden. Utbedret med pipebeslag. Ingen lekkasjer etter dette.

- Ble bytte takstein på eldre del i forbindelse med ombygging til generasjonsbolig, men husker ikke firma.

- Tenvik Elektro omgjorde til to strøminntak pga. overbelastning etter overgang til elbil. Færder elektro gjorde noen utsiktninger og forbedringer nå våren 2023, bl.a. strøm til garasje.

- Elbil-lader ble installert i 2019 av firma, men husker ikke hvem. I forbindelse med leasing av el bil fra bilservice i Sandefjord. Montering var en del av leasingavtalen.

- Eiendommen ble bygd ut til generasjonsbolig i 1998.

Det som omtales som leilighet er opprinnelig hus minus andre etasje, som ble en del av ut sin boligdel.

- Boligen ble en generasjonsbolig i 1998, hvor ut sine

foreldre ble boende i det som omtales som leilighet. Ut

overtok hele bygget i 2022. Ut har derfor noe kjennskap

til historikk, men er usikker på nøyaktige tidspunkter og

hvilke fagpersoner som er blitt benyttet.

Takstmann opplyser videre følgende ang. brannceller, håndverkstjenester og krav for rom til varig opphold:

- Brannceller: Bygningen er vurdert som en branncelle.

- Nyere håndverkstjenester: Skiftet en varmvannsbereder, utført diverse arbeider på elektrisk anlegg.

- Krav for rom til varig opphold: Vinduer i kjellerstue tilfredsstiller ikke minimumskrav til fri åpning for å kunne benyttes som alternativ rømningsvei.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eneboligen ifølge kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98.

Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlig.

Det foreligger kun ferdigattest for tilbygg, dateret 07.11.1968. 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. Faktisk planlösning stemmer for 1. og 2. etasje i forhold til innsendte/byggemeldte plantegninger.

Det er grunn til å tro at kjeller er innredet/bruksendret uten at tiltaket er byggemeldt/omsøkt.

Adgang til uteleie

Mulighet for uteleie. Eiendommen er p.t. ikke uteleid. Det vil normalt være anledning til å leie ut hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt uteleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, varmekabler, vannbåren gulvvarme, panelovner og peisovner. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/ andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter D

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

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplan, vedtatt 06.09.2023, er området eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse -

nåværende og ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Kommunale avgifter

Kr. 37 506,- pr. år.

Dekker 2 x vann, avløp, renovasjon og feiegebyr. Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere/øke.

Konsesjon / ødel

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

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Rettighet på eiendommen GBNR. 93/15 og 93/32 i

Færder kommune:

Bestemmelse om kloakkledning, tinglyst 22.08.1996, dagboknr. 10518, gjelder: Rett for GBNR. til å anlegge, vedlikeholde og ha liggende 10 mm spillvannsledning over eiendommene GBNR. 93/15 og 32 i Færder kommune.

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 heftet i eiendommen.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Selger opplyser at avløp går via gammel septiktank. Færder kommune opplyser at eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer.

Offentligrettslig pålegg

Selger opplyser at VIB var på tilsyn i april/mai 2023. Selger har sendt inn tiltaksplan i forbindelse med avvik som ble konstatert. VIB har godkjent denne planen. Kjøper overtar ansvaret for forholdene.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitvarer på kjøkken kan medfølge dersom ny eier ønsker dette og elbil-lader.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bolagens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitvarer 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 meglér.

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 meglér.

I tillegg er meglér 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 meglér per e-post eller SMS: 46 44 56 33. Alle budforhøyelser skal bekreftes av meglér.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreført 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.

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

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, meglér 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.

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.

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 tilskrede 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 rettighets'havere). Dersom meglér ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må meglér 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 ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig 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 opp til 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 nøyde, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislyhold 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.

Avhendingloven

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 skattekjøp etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eideomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekjøpet 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 forensninger 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, gjører, 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

Glomsteinveien 11, 3140, Nøtterøy,
Gnr. 93 bnr. 10 i Færder kommune

Eier

Roy Andersen

Oppdragsnummer

28-23-0047

Meglars 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. 18.990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interesserter 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 vår hjemmeside.

Dato

20.09.2024

TEKNISKE DOKUMENTER



Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bakke Sørvik & Partners AS	Oppdragsnr.	28230047
Adresse	Glimsteinveien 11		
Postnr.	3140	Sted	Nøtterøy
Erf. 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 hjemmehusvær	
Når kjøpte du boligen?	1998	Hvor lenge har du bodde i boligen?	25
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brf/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		tryg	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?
Selger 1 Fornavn	Roy	Polise/avtalenumr.	8183134
		Etternavn	Andersen

SØRSMÅL FOR ALLE TYPER EJENDOMMER

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som

ble gjort av hvem og

når:

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som

ble gjort av hvem og

når:

- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar:

Samme som over. Usikker på hva som ble gjort utover det åpenbart synlige. Tror noe av av

renleggerarbeidet ble utført av Thorsen og Marcussen

Firmanavn

Redegjør for hva som

ble gjort av hvem og

når:

- 2.3 Er arbeidet byggeomført?

Nei Ja Kommentar:

Tett avløpsrør under kjellergulv for ca 2-3 år siden. Byttet rør under kjellergulv hvor det

hadde tettet seg i et bend i gammelt stålror.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som

ble gjort av hvem og

når:

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

Nei Ja Kommentar Ved ekstremvær/styrtegn har kjeller blitt oversvømmet raskt og vann også rent ut raskt. Avloper er blist gang sikkert i desember 22 uten at man så noen feil. Årsak ikke klargjort, men mistenker at vann kommer opp i sluk, alternativt ved at grunnvann presser opp gjennom kjellergulv.. Kjeller ble drønet sydvest for ca 10 år siden. Ny hendelse med oversvømmelse av kjeller november 2023. Ser ut som grunnvannet presser opp ved ekstremmedbor. Forsikringsaksjon. Alt i kjeller er nå revet. Vurderes hva som er mest hensiktsmessig iftt rehabilitering.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyrringsforbud eller lignende?

Nei Ja Kommentar De to skorsteinene ble sprekket ved brannstysyn våren '23 uten anmerkninger.

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Kommentar Takstmann fra 2014 skrev murer på eldre del har påvist noe slitasje

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar Taklekkasje utbedret for ca 10-15 år siden. Skiftet da fuktpråvirket stender. Mindre lekkasje fra verandadør i 2 etg ble utbedret for ca fem år siden. Mindre vannlekkasje fra skorstein for ca 2-3 år siden. Utbedret ved å beså pipe. Ingen problemer etter dette.

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i bolingen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar Oppdaget mus i kjeller og fanget mus i felie. Observert tilopp til sukkermaur på ved bad/vaskerom enkelte ganger på våren. Forsvunnet ved bruk av nippon. Ikke et årlig problem

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentar Verandadør sydvest terrasse 2 etg ga lekkasje. Byttet for ca 2-3år siden. Mindre lekkasje etter sprekker i murpuss pipe for 2 år siden. Utbedret med pipebeslag. Ingen lekkasjer etter dette

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn
Ukjent

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn
Ukjent

Ble bytte takstein på eldre del i forbindelse med ombygging til generasjonsbolig, men husker ikke firma. Mine foreldre var oppdragsgiver.

14. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på eiendommen eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?

Nei Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar Installert i 2019 av firma, men husker ikke hvem. I forbindelse med leasing av el bil fra bilservice i Sandefjord. Monteringen var en del av leasingavtalen.

16. Kjenner du til om ufaglært har utført arbeider som normalt bør utføres av faglært personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

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

Dette dokumentet er signert med PaDES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av loty/E-vtre.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNCAT
23.04.2024

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleidde, 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 bygningemyndighetene?

Nei Ja Kommentar Eiendommen ble bygd ut til generasjonsbolig i 1998. Det som omtales som leilighet er opprinnelig hus minus andre etasje, som ble en del av ut sin boligdel

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 Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningemyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstilatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Foreligger en verdi og länetaksering fra fra Tønsberg Taksering 2013

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 Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar Som nevnt tidligere. Oppdaget mus i kjeller under leilighet. Fanget i felie.

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Boligen ble en generasjonsbolig i 1998, hvor ut sine foreldre ble boende i det som omtales som leilighet. Ut overtok hele bygget i 2022. Ut har derfor noe kjennskap til historikk, men er usikker på nøyaktige tidspunkter og hvilke fagpersoner som er blitt benyttet.

Verifisert av
SIGNCAT
23.04.2024

Dette dokumentet er signert med PaDES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av loty/E-vtre.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNCAT
23.04.2024

Dette dokumentet er signert med PaDES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av loty/E-vtre.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNCAT
23.04.2024

Dette dokumentet er signert med PaDES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av loty/E-vtre.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNCAT
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索取 hei 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 orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingssloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at tegning av forsikring er bindende fra signering av generklæringskjema. Premietilbuddet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragssignertidspunktet med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbuddet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må generklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringssdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppsigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i næringssirkosmhet/er en næringseiendom
- etter at boligendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingsslova 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 bortfaller. Ved oppgjørssopdrag tre for sikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til sist 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsslovens § 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 tjenestes benyttet 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 tredjepartsloesninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

<input checked="" type="checkbox"/> 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 budtakket mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørssopdrag tre for sikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til sist 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som led i næringssirkosmhet/er en næringseiendom, at det ikke oppstår et kontrakt mellom etekeller eller slektninger i rett oppsigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søker 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 oppmerksam på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislista her: buysure.no/boligselgerforsikring
--	--

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. villkår

Opprettet: 23/04/2024 11:15:15 (EES-versjon: 2)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av IDyE-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dens vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
23.04.2024

Tilstandsrapport



Enebolig



Glomsteinveien 11, 3140 NØTTERØY



FÆRDER kommune

gnr. 93, bnr. 10



Norsk takst

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 259 m²



Befaring dato: 08.05.2024 Rapportdato: 15.05.2024 Oppdragsnr.: 15278-1404 Referansenummer: GF-4421

Autorisert fortauk: Boligtakst Vestfold AS

Vår ref: TR



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringssdatoen, og kan ikke benyttes ved flere boligsgå i denne perioden.
For eiendomsoverdragelse fra 1.1.2024, må selger sørge for at arealet i rapporten er oppdatert og følger ny branjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også visere på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkryndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omkring 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappene 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 erfaringssbasert kvalitet.

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

Utvengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troværdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkryndiges vurderinger. For tifeller 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 branjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkryndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringsspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Ronning

tore@boligtakstvestfold.no

906 97 664



Oppdragsnr.: 15278-1404

Befaringsdato: 08.05.2024

Side: 2 av 21

Rapportansvarlig

Tore Ronning

tore@boligtakstvestfold.no

906 97 664



Oppdragsnr.: 15278-1404

Side: 2 av 21

Gjermsteinveien 11, 3140 NØTTERØY

Gnr 93 - Bnr 10

3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

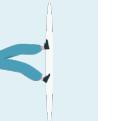
Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Når du kjøper en bruktbolig

Når du kjøper en bruktbolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kappe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annet enn i dag. Bygningsspesifikasjonene over tid, og utsettelse for situasjonen kan ansette på grunn av bruk og vært og vind. Mange boliger formes helt eller delvis etter omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at formyse av overflaten ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbudret.



Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig silitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningsens bruk eller verdi vesentlig • statjesskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annels, naust og/å videre • utvidede trapper • røttenturer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • ful funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningsens plassering på grunn • bygningsens planløsning • bygningsens innredning • losse sil som hvitevarer • utendørs svømmehus og pumpanlegg • bygningsens estetikk og arkitektur • bygningsens løvlighet (bortsett fra bruskender, tranceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • feilsesarealer (med mindre boligieier har vedlikeholdsplikt for feilsesarealer og dette er tjen til for bygningsakkryndig, eller feilsesarealer har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardteksten fra Norsk takst, er vermet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i sitt foretak, samt av kunder hos Verdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarmlestning 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, stat o.l.) eller artikle med Norsk Takst (Egenside), eller Verdi (HjemlVerdi).

Utrytteise i strid med lov eller avtale kan medføre ertsnings- og straffansvar.

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningsakkryndig?

Den bygningsakkryndige vurderer boligen ut fra man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Den bygningsakkryndig som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (skrånadsidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningsens dager, slik som tilslasje etter normal bruk regles ikke som avvik.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkryndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Foskift til avhendingssiden. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkryndig kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpninng av veger eller andre bygningsdeler. Vegg mot vårom og rom under terräng kan det børres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktstøk.

Vurdering mot byggear

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

Malen til denne rapporten, inkludert standardteksten fra Norsk takst, er vermet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i sitt foretak, samt av kunder hos Verdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarmlestning 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, stat o.l.) eller artikle med Norsk Takst (Egenside), eller Verdi (HjemlVerdi).

Utrytteise i strid med lov eller avtale kan medføre ertsnings- og straffansvar.

Befaringsdato: 08.05.2024

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 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsaktydige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunner er at bygningen eller bygningsseien da bare har normal tilstand. Ved skjulte konstruksjoner kan alder allein avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsaktydige anbefaler titak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om titaken er en nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsaktydige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingsslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsseien skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på etasje nivå.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsseien skal være ha normal slitasje, og strukturetitak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på fasilitet god utførelse mangler.

! TG 2

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

Bygningsseien skal enten ha felles utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedslatt funksjon. Graden viser når bygningsseiden trenger vedlikehold eller titak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammelt til å varse om fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader etter følgeskader.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenge utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvis funksjonsvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGIENGELIG 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 nærmeste kvalitet, registrert avvik og angitte titak i rapporten. Anslaget er gitt på generell grunnlag og må ikke forveksles med et prisutslud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og titak 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 slike anslag kan også vises ved TG2.

Oppdragsnr.: 15278-1404

Befaringsdato: 08.05.2024

Side: 4 av 21

Oppdragsnr.: 15278-1404

Befaringsdato: 08.05.2024

Side: 4 av 21

Beskrivelse av eiendommen

Gjelsteinveien 11, 3140 NØTTERØY

Gnr 93 - Bnr 10
3811 FÆRDER

Gå til side

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Dels bordtak og dels suratkpler som undertak. Konstruksjonene er fra hiv. 1957/-67/-97. Taket er teklet med betongtakstein dels fra 1997 og dels fra ca 2000. Takrenner/beisig: stål.

Yttervegger i bindingsverk av tre (dels fra 1957/-67/-97). Utvendig kleid med liggende kleddning (dels fra 1957/-67/-97).

Vinduer i tre fra 1960/-97/-98/2009.

Verandør i tre.

Utvendig trapp i mur/beton.

Gå til side

Gulvoverflater for det meste med laminat, parkett, tregulv, bellegg, teppe, fliser og betong. Veggoverflater for det meste med panel, tapet, malt mur, platede/malte overflater.

Platede/panelerte tak.

Trebekkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Tegl-/mursteinspipe. Åpen peis. Sotluke. Bygningsen har krypkjeller under trebekkelag og stubebulv.

Innvendige dører i tre.

Gå til side

VÅTRØM

Bad/wc/vaskerom ("hybel").

Filiser på gulv og vegg. Plastbelagte takplater. Innholdende toilet, servant, dusj, plastluk.

Ventilering via avtrekkskifte i vegg samt ventil i luftespalte i dør og vindu.

Gå til side

Bad/wc 2. etasje (hoveddelighet):

Belegg på gulv. Fliser på vegg. Panelttak.

Innholdende toilet, servant, dusj, plastluk.

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

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrert platemopp og stekeovn.

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

Gå til side

SIDE: 5 av 21

Oppdragsnr.: 15278-1404

Befaringsdato: 08.05.2024

Gå til side

SPESIALROM

SIDE: 5 av 21

Giomsteinveien 11, 3140 NØTTERØY
Gnr 93 - Bnr 10
3811 FÆRDER



Boligakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom innholdende toalett og servant.

Ventilering via ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innendige vannleddinger i kobber (fra 1997) eventuelt galy, stål (fra 1957).

Innendige avløpsrør dels av soil/støpjern (fra 1957) og dels av plast (fra 1997).

Ventilering via luftespalte i vinduer, ventil i enkelte rom samt avtrekk fra sjekken.

Oppvarming med varmeplampe, varmekabler, vannbåren gulvvarme, panelovner (+ ved).

Varmtvannsbereder på 194 l.

Hovedsikring 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/15/13 A. Anlegget er utsyrt med automatiseringer og fordelt i to skap.

Røykvarser. Håndslukkeapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Ukjent byggegrunn.

Dels ukjent drenering. Dels drenering/vør og grunnmurplast.

Grunnmuri i betong eventuelt med sparsstein.

Dels lett skrående tomt.

Utvendige vann-/avløpsledninger i ukjent utførelse. Offentlig vann-/avløp via private/felles strikkledninger.

Gå til side

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Enebolig

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

Faktisk planlösning stemmer for 1. og 2. etasje i forhold til insendte/byggemeldte planteningar.

Det er grunn til å tro at kjeller er innredet/bruksendret uten at titakket er byggemeldt/omsøkt.

Vil du vite mer om titandsgrader? Se side 4.

Hva er andslag på utbedringskostnad? Se side 4.

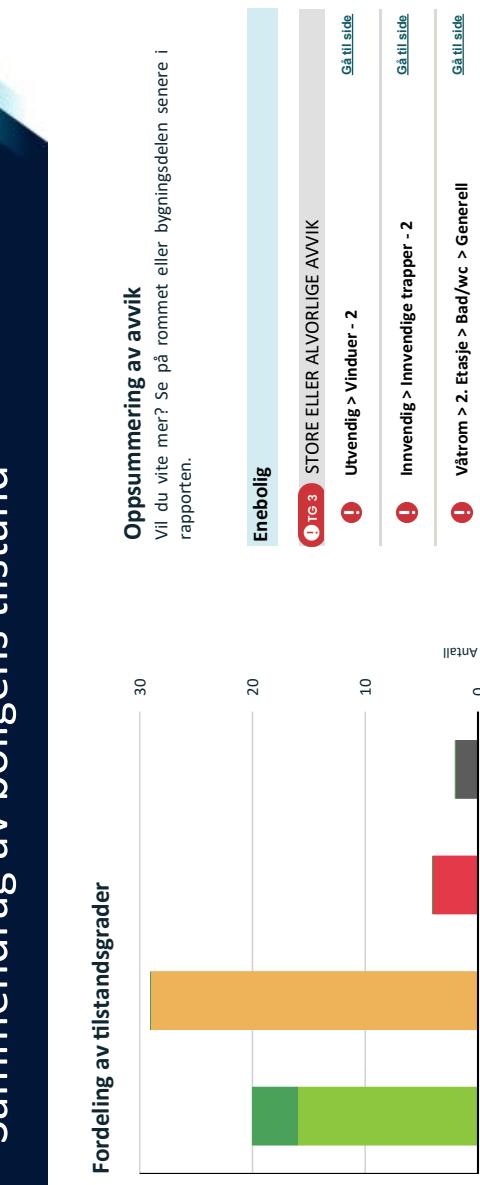
Oppdragsnr.: 15278-1404

Befaringsdato: 08.05.2024

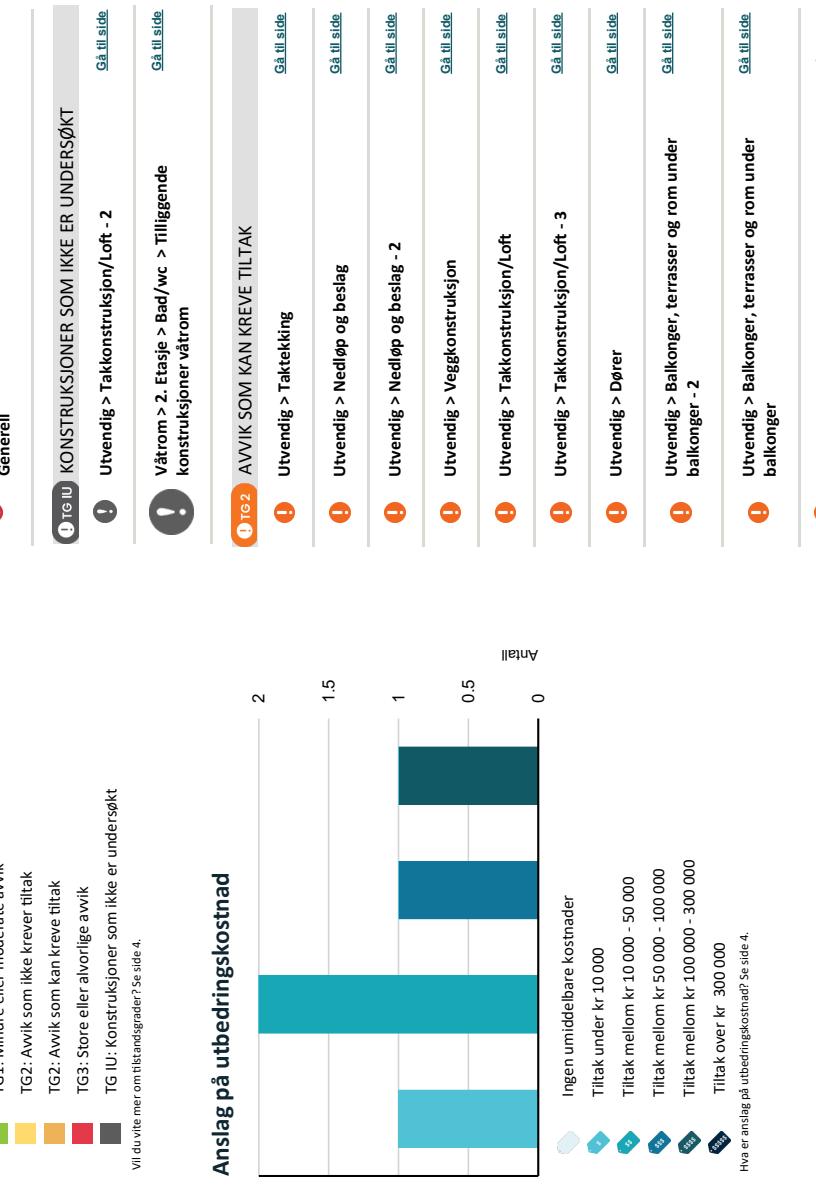
Side: 6 av 21

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 15278-1404

Befaringsdato: 08.05.2024

Side: 7 av 21

Side: 8 av 21

Oppdragsnr.: 15278-1404

Befaringsdato: 08.05.2024

Side: 9 av 21

Gjomsteinveien 11, 3140 NØTTERØY
Gnr 93 - Bnr 10
3811 FÆRDER

Boligarkst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

• Innvendig > Etasjekille/golv mot grunn

[Gå til side](#)

• Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

• Innvendig > Pipe og ildsted - 2

[Gå til side](#)

• Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

• Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

• Våromr > 1. Etasje ("hybel") > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

• Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

• Tekniske installasjoner > Vanndelning

[Gå til side](#)

• Tekniske installasjoner > Avløpsstør

[Gå til side](#)

• Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

• Tekniske installasjoner > Varmvannstank - 2 - 3

[Gå til side](#)

• Tekniske installasjoner > Varmvannstank - 2

[Gå til side](#)

• Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

• Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

• Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

• Tomteforhold > Drenering - 2

[Gå til side](#)

• Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

• Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15278-1404

Befaringsdato: 08.05.2024

Side: 8 av 21

Tilstandsrapport

ENEBOYG

• Taktekking

Kilde: Eier
Årstall: 1997
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tak:

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

Kilde: Eier
Årstall: 1967
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tak:

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

• Nedløp og beslag - 2

Takrenner/beslag i stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tak:

- Overvak tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nøyvendig er vanskelig å si noe om.

Kilde: Eier
Årstall: 1967
Vurdering av avvik:

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

Side: 9 av 21

Konsekvens/tak:

- Overvak tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nøyvendig er vanskelig å si noe om.

• Teg2 Veggkonstruksjon

Yttervegger, bindingsverk av tre (del fra 1957/-67/-97), Utvendig kledd med liggende kledd (del fra 1957/-67/-97).

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebind i nedre kant av konstruksjon.
- "Luftbobler" i deler av kleddingen.
- Sædvis/råte i kleddingsbord/utvendige lisser.

Konsekvens/tak:

- Musebånd/lusing må etableres.
- "Luftbobler" må utbedres for å lukke avkvet. Tilsvarende gjelder også for råteskadet trevirke.

• Teg2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i tre. Saltakk. Dels bordtak og dels statplater som undertak. Konstruksjonene er fra hiv. 1957/-67/-97.

Misfarget på deler av ytterskakets underside. Ingen unormal fukt påvist.

Konsekvens/tak:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.
- Andre takkonstruksjoner med veranda/terrass over boligrom bør holdes under ekstra oppsikt fordi konstruksjonen betraktes som en risikokonstruksjon med økt fare for skader.

Konsekvens/tak:

- Andre tak:

Konstruksjon med veranda/terrass over boligrom bør holdes under ekstra oppsikt fordi konstruksjonen betraktes som en risikokonstruksjon med økt fare for skader.

• Teg2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Flat takkonstruksjon i tre. Ukjent utførelse.

Konstruksjonen betraktes som risikokonstruksjon med erfaringssmessig høyere skadefrekvens enn tradisjonell takkonstruksjon med skråtak.

Konsekvens/tak:

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

• Teg2 Takkonstruksjon/Loft - 3

Gesimser/takutstikk.

Side: 10 av 21

Oppdragsnr.: 15278-1404

Befaringsdato: 08.05.2024

Side: 11 av 21

Glimsteinveien 11, 3140 NØTTERØY
Gnr 93 - Bnr 10
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Råte i deler av vindskifte/gesims/takutstikk.

Konsekvens/tittak

- Tiltak:

Utbredning av råteskadet trevirke må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

① Tc 1 Vinduer

Vinduer i tre fra 1960/-97/-98/2009.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Råtter i tre bla.a fra 1978/-79. Enkelte vinduer med enkelt lag glass fra 1957.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værsitasje/leide.

Begymndende råte.

Enkelte defekte design/vridret/haspe. Kjellervinduer) er ikke fagmessig pusset inn (pusset uten dryppkant under vindu).

Enkelte vinduer har ikke tilførselstillende/fagmessig overgang/vannbreitt/beslag.

Konsekvens/tittak

- Tiltak:

Låstesia/gdør må justeres for å lukke avviket.

② Tc 2 Dører

Ytterdører i tre fra bla. a. 1967/-97/2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værenda i tre.

③ Tc 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Væranda i tre.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyde.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Oppdragsnr.: 15278-1404

Befaringsdato: 08.05.2024

Side: 10 av 21

Tilstandsrapport

① Tc 2 Etasjeskille/golv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggolv mot grunnen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente målverk.

Målt høydeforskjell/planaivik på ca 10 mm i hele rommet i kjøkken 1. etasje (hoveddel) og kjellerstue.

Målt høydeforskjell/planaivik på ca 15 mm i hele rommet i stue 2. etasje, soverom 2. etasje (midtrom) og stue 1. etasje ("hybel").

Konsekvens/tittak

- Det bør gjennomføres radomnmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radomnmålinger, og bygget er heller ikke utført med radomsperre.

• Radomnmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGR Radon aktivitetskart er definert med "moderat til lav" aktivitetsgrad. Ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tittak

- Det bør gjennomføres radomnmålinger.

② Pipe og iddsted - 2

Elementpipe. 2 Persover. Sotlike.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotlike/feiluke.

• Idlast plate mangler på gulvet under sotlike/feiluke på pipe.

Konsekvens/tittak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

② Pipe og iddsted

Tegl-/mursteinspipe. Åpen pei. Sotlike.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tittak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Oppdragsnr.: 15278-1404

Befaringsdato: 08.05.2024

Side: 10 av 21

Tilstandsrapport

① Tc 2 Rom Under Terreng

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

① Tc 2 Innendige trapper

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

① Tc 1 Innendige dører

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

① Tc 1 Innendrig trapp i tre

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

① Tc 1 Innendrig trapp i tre

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

① Tc 1 Innendrig trapp i tre

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

① Tc 1 Innendrig trapp i tre

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Gjomsteinveien 11, 3140 NØTTERØY
Gnr 93 - Bnr 10
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Innendige dører i tre.

VÅTRØM

1. ETASJE ("HYBEL") > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom ("hybel"):

Fisør på gulv og vegg. Plastbelagte takplater.

Innholdende toilet, innredning med servant, dusj, opplegg til vaskemaskin. Plastslik.

Ventilering via avtreksventil i vegg samt ventil i vegg.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

1. ETASJE ("HYBEL") > BAD/WC/VASKEROM

Overflater vegg og himling

Fisør på vegg. Plastbelagte takplater.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

1. ETASJE ("HYBEL") > BAD/WC/VASKEROM

Overflater Gulv

Fisagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk i slukets nærmeste område.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

1. ETASJE ("HYBEL") > BAD/WC/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Plastslik og ukjent tettesjikt/membran.

Det er ukjent om sluk ble skiftet i forbindelse med renovering av rommet i 2011. Det er lagt til grunn at membran/tettesjikt i gulv ble foyret i 2011.

Innredningen må skilles dersom avvitket ønskes lukket.

Oppdragsnr.: 15278-1404

Befaringsdato: 08.05.2024

Vurdering av avvik: Ventilering utført. Ingen unormale forhold vedførende fukt påvist.

• Ventrommet må oppgraderes for å tale normal bruk etter dagens krav.

Fornett brukstid for skjulte konstruksjoner som tettesjikt (membran) bør det påregnes ombygging innen "rimelig tid". Det anbefales som et straks til å installere dusjkabinett eventuelt at rommet kun benyttes til tradisjonelt karbad (ikke dusjing).

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE (HOVEDLEILIGHET) > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrøm

Plastslik og ukjent tettesjikt/membran.

Det er ukjent om sluk ble skiftet i forbindelse med renovering av rommet i 2011. Det er lagt til grunn at membran/tettesjikt i gulv ble foyret i 2011.

Årstall: 1997 Kilde: Eier

1. ETASJE ("HYBEL") > BAD/WC/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Innholdende toilet, innredning med servant, dusj, opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Innredningen må skilles dersom avvitket ønskes lukket.

Kilde: Eier

Side: 12 av 21.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Ventrommet må oppgraderes for å tale normal bruk etter dagens krav.

Fornett brukstid for skjulte konstruksjoner som tettesjikt (membran) bør det påregnes ombygging innen "rimelig tid". Det anbefales som et straks til å installere dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE (HOVEDLEILIGHET) > BAD/WC

Overflater og innredning

Plastslik og ukjent tettesjikt/membran.

Det er ukjent om sluk ble skiftet i forbindelse med renovering av rommet i 2011. Det er lagt til grunn at membran/tettesjikt i gulv ble foyret i 2011.

Årstall: 1997 Kilde: Eier

1. ETASJE ("HYBEL") > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkeslagsløp og to kummer.

Årstall: 1997 Kilde: Eier

1. ETASJE (HOVEDLEILIGHET) > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilatør med avtrekk ut.

Årstall: 1997 Kilde: Eier

1. ETASJE (HOVEDLEILIGHET) > KJØKKEN

Ventilasjon

Ventilering via luftespalte i vinduer, ventil i enkelte rom samt avtrekk fra kjøkken.

Årstall: 1997 Kilde: Eier

1. ETASJE (HOVEDLEILIGHET) > KJØKKEN

Avløpsrør

Innverdige avløpsrør dels av plast/støpjern (fra 1957) og dels av stål (fra 1957)

Årstall: 1997 Kilde: Eier

1. ETASJE (HOVEDLEILIGHET) > KJØKKEN

Avtrekksventilator

Ventilering via luftespalte i vinduer, ventil i enkelte rom samt avtrekk fra kjøkken.

Årstall: 1997 Kilde: Eier

1. ETASJE (HOVEDLEILIGHET) > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilatør med avtrekk ut.

Årstall: 1997 Kilde: Eier

1. ETASJE (HOVEDLEILIGHET) > KJØKKEN

Ventilasjon

Ventilering via luftespalte i vinduer, ventil i enkelte rom samt avtrekk fra kjøkken.

Årstall: 1997 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 15278-1404

Befaringsdato: 08.05.2024

Side: 13 av 21.

Gjomsteinveien 11, 3140 NØTTERØY
Gnr 33 - Bnr 10
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

• **Tg 1 Andre VVS-installasjoner**

Oppvarming med varmepumpe, varmekabler, vannbåren gulvvarme, panelovner (+ ved).

Varmepumpe

Årstall: 2017 Kilde: Produktionsår på produkt

• **Tg 2 Varmtvannstank - 2 - 3**

Varmtvannstanken ca 200 liter.

Årstall: 1997 Kilde: Produktionsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

• **Tg 0 Varmtvannstank**

Varmvannsbereder på 194 l.

Årstall: 2020 Kilde: Produktionsår på produkt

• **Tg 2 Varmtvannstank - 2**

Varmvannsbereder på 116 l.

Årstall: 1999 Kilde: Produktionsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/titak

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

• Det er ikke behov for utbedring/stikk sidan anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tankar.

• **Tg 2 Elektrisk anlegg**

Oppdragsnr.: 15278-1404 Befaringsdato: 08.05.2024

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingstida (tryggere boliginndeling) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale etatstyret) eller registrert elektrivirkssomhet og en bygningsakkreditt har venken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor opmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledering eller få en fullständig kontroll utförd av registrerad elektrivirkssomhet.

1. Foreligger det et tiltsynsrapport från siste 5 år, om det är inte företatt arbete på anlegget efter denne, utom om rettning av eventuella avvik i etilsynsrapport (dvs en et-tillsynsrapport utan avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

- När ble det elektriska anlegget installerat eller sist gång totalt rehabiliterat (årsfall)? Med totalt betyder märkes fullständig utskiftnings-/rehabiliteringsarbete.

1957 Dels oppgraderad/förnyad i 1967, 1997 samt utfört enkelt arbete de senare åren.

- Det elektriska anlegget utförts eller är det företatt tilläggsarbeten på elektronställningsverksamheten?

Ja

- Er det elektriska anlegget utfört eller är det företatt tilläggsarbeten på det elektriska anlegget efter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarsärskrävning?

Ja

- Foreligger det ofte att sikringsloppet är löses ut?

Nei

- Har det värt brinn, branntrillopp eller varmgang (för exempel samtidig tillstand på elektrisk tillkobling av varmvattenstender, jämför eget punkt under varmvattenstank elektriske anläggning?)

Ja Var tillöp till brann i sikringskap i 2019 grunnet överbelastning, urbedret.

Generell om anläggning

8. Er det tegn på att det har värt termiska skader (tegn på varmgang) på kablar, bryterer downlights, stikkontakter och elektriskt utstyrt? Sjekk konsekvens/titak

9. Er det synlig defekter på kabler eller är disse ikke tillstrekkelig festet?

Nei

10. Er det tegn på att kabellinnföringen och hull i inmatat och sikringskap ikke är tette, så långt detta är möjlig å sjekke uten å fjerne kapslingar?

Ja

Side: 14 av 21.

Tilstandsrapport

• **Tg 0 Brann tekniske forhold**

Dette er en forenklet kontroll/begrenset til de spørsmål som finneskommer under. Tilstandsgraden er basert på rengjøringsinnsats til disse spørsmålene i branntekniske standarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullständig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av bolagens branntekniske förhållanden eller prisfiksering fra en rödgivare med speciell kompetanse. En byggningsakkreditt har venken kompetanse till att göra veiledering eller lov till å företa en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensade kontrollen. Det kan være fel i att man har brannskyddsförhållanden som en slik forenklet undersöksweise ikke vil avdekka. Vær derfor oppmersom på denne risiken, och sök vidare veiledering eller rödgivning.

Røykvarslar. Håndskulkesapparat.

- Er det mangler för brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på spänkadespunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

- Er det skader på brannslökningssutstyr eller er apparatet eldrie enn 10 år?

Nei

- Er det mangler på røykvarslar i boligen iht. forskriftskrav på spänkadespunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

- Er det skader på røykvarslare?

Nei

TOVTEFORHOLD

Byggegrund

Ukjent byggegrund.

Drenering

Ukjent drenering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/titak

- Det er ikke behov för utbedring/stikk sidan anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldrie anlegg.

Oppdragsnr.: 15278-1404 Befaringsdato: 08.05.2024

Tilstandsrapport

• **Tg 2 Utvendige vann- og avlopsledninger**

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/titak

- Det er ikke behov för utbedring/stikk sidan anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldrie anlegg.

Oppdragsnr.: 15278-1404 Befaringsdato: 08.05.2024

Tilstandsrapport

• **Tg 2 Utvendige vann- och avloppssystem**

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/titak

- Det er ikke behov för utbedring/stikk sidan anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldrie anlegg.

Oppdragsnr.: 15278-1404 Befaringsdato: 08.05.2024

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er braksarealet?

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

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



Carport og garasjeplass i felles garasjenlegg er ikke måleværdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Eiendommens markedsverdi opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkendige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkendige ser på byggetegninger, hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og underer brukten av boligen opp mot regningene. Hvis den bygningsakkendige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknikk forskrift på berøringssidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Slik videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkendige 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?](#)

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

En brann celle er hele eller avgrensende 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 bruksending

Bruksending er å endre bruken av et rom fra en tilknyttet bruk til en annen. Det kan kreve økning av tilatelses, eller eksempelvis med BRA-i for eksemplar med lav takhøyde (ALH) og ikke måleværdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GLA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i for eksemplar med lav takhøyde (ALH) og ikke måleværdig areal, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

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

Bruksending som krever godkjenninng, og som ikke er sikt brukt sendes, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 førfølge overtredelsel. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den uøvige brukten, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Oppdragsnr.: 15278-1404

Befaringsdato: 08.05.2024

Side: 16 av 21

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard		Bruksareal BRA m ²		Eksternt bruksareal (BRA-e)		Internt bruksareal (BRA-i)		Innglasset balkong (BRA-b)		Innglasset balkong (BRA-b)	
Etasje											
Kjeller		42						42			
1. Etasje (hovedetasje)		46						46		10	
1. Etasje ("hybel")		79						79		14	
2. Etasje		92						92		22	
Loft										10	
SUM BRA		259						46		10	269

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleværdig areal (ALH)	Guverreal (GUA)
Kjeller						
1. Etasje						
1. Etasje (hovedetasje)						
1. Etasje ("hybel")						
2. Etasje						
Loft						

Kommentar

Loft og krypekjeller er ikke måleværdig i hht taktsbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 - 2. utgave 9.2.15.
Takhøyde i kjeller ca 2,14 m+.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Faktisk planlosning stemmer for 1. og 2. etasje i forhold til innseide/byggeomeldte plantegningene.

Det er grunn til å tro at kjeller er innredet/brukssendret uten at titaket er byggeomeldt/omsøkt.

Oppdragsnr.: 15278-1404

Befaringsdato: 08.05.2024

Side: 17 av 21

Gjomsteinveien 11, 3140 NØTTERØY
Gnr 93 - Bnr 10
3811 FÆRDER

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncellinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Kommentar: Bygningen er vurdert som en branncelle.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skifte en varmvannsreders, utført diverse arbeider på elektrisk anlegg.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduer i kjellerstue tilfredsstiller ikke min. krav til fri åpning for å kunne benyttes som alternativ rømmingsvei.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Enebolig	P-ROM(m ²)	S-ROM(m ²)
	256	3

Kommentar

Enebolig

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

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst



Oppdragsnr.: 15278-1404
Befaringsdato: 08.05.2024
Side: 18 av 21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2024	Tore Ronning	Takstingeniør
19.5.2023	Tore Ronning	Takstingeniør
	Roy Andersen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eiendomhold
3811 FÆRDER	93	10	0	998,4 m ² (Ambita)	BEREGET AREAL	Eiet

Adresse

Gjomsteinveien 11

Hjemmelshaver

Andersen Roy

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Ikke Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	20.02.1997		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.11.1968	Gjelder ferdigattest tilbygg	Gjennomgått	0	Nei

Oppdragsnr.: 15278-1404
Befaringsdato: 08.05.2024
Side: 19 av 21

Oppdragsnr.: 15278-1404
Befaringsdato: 08.05.2024
Side: 19 av 21

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR-REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingstilsøye (tyggere bolighandels). Formålet en å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre redjer. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepssak fulter i hovedsak Norsk Standard NS 3600/2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Taksiboligs retningslinjer ved arealmåling.
- Tilbehørslister, eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkryndiges ansvar. Rapporten referensnivået, rapporten kan få teknisk status i rapporten, ikke fra foreliggende dokumentasjon på faglig god utførelse.
- i) Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmety, mindre enn 5 år, og det foreliggende dokumentasjon på faglig god utførelse.
- ii) Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal sitrasje. Størrelsen angis i rapporten og gir utrykk for en litt forventet tilstand blant annet ut fra alder og normal bruk slikt.
- iii) Tilstandsgrad 2, TG2:** Yesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 blir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
- iv) Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på skade, sterk sitrasje eller følgeskade. Forkjulelse kan være for skader på grunn av alder eller overvikt spesielt på grunn av fare for skader i seg selv (areal) og ikke følgeskade. Forkjulelse vil ikke oppstå før når det er nedstatd funksjon. Konkret vurdering og tilbuds fra en entreprenør eller håndverker.
- v) Tilstandsgrad 4:** Ikke underskikklike tilgjengelig for undersøkelse.
- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal sitrasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det virkest å utbedre rom eller bygningsdelen er et spørsmål noksatt å utbedre rom eller bygningsdelen er et tiltak i rapporten. Ansiktet er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstill i seks intervaller, og kan ikke forstås med en konkret vurdering og tilbuds fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbuds for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedningskostnad.
- Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedninger/feil kan komme fram av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstilsøye for bygget. Nøn bygningsdeler vurderes under oversikt i tekniske forskrifter.

Oppdragsnr.: 15278-1404

Befaringsdato: 08.05.2024

Side: 20 av 21

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdagens tekniske, funksjonelle eller reselliske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Obsenverbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et bygverk eller en bygningsdeler befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørene: Zoologiske eller biologiske skadegjørene, i hovedsak rute, sopp og stadsdyr.
- Fuktsekk: Overflatesøk med egnet søkemidler (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktinntak: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenførtgående konstruksjon ved bruk av egne målestyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Uvdredet fuktaks (nulltakking): Boiring av hull for inspeksjon og faktmåling i risikoutstasjon konstruksjoner, primært i luttøte vegg til badi, utformede kjellervegger og eventuelt til oppførde kellarfull.
- Normal sitrasjonsnivå: Normalt nivået til et boligens tilbehør. Etter overflatene som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan overflatene som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelenes alder.
- Forsyntet nedslitning av materiale i del av et bygverk fortsett til været tjenlig for sitt formål (NS3600, Termér og definisjoner punkt 3.9)

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal sitrasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det virkest å utbedre rom eller bygningsdelen er et tiltak i rapporten. Ansiktet er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstill i seks intervaller, og kan ikke forstås med en konkret vurdering og tilbuds fra en entreprenør eller håndverker.
- Det må eventuelt innhentes tilbuds for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedningskostnad.
- Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedninger/feil kan komme fram av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstilsøye for bygget. Nøn bygningsdeler vurderes under oversikt i tekniske forskrifter.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Ett avtale kan tilstandsanalyse utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelse utover minimumskravet i forskriften.

- BEFARINGEN**
Rapporten dir en vurdering av bygverk og bygningsdeler som bygningsakkryndig har observeret, og som fremkommer av Forskrift til avhendingstilsøye. Rapporten er ikke relativ til for at det ikke kan finnes skulde til rom som benyttes til kort eller lang opphold. S-ROM er en måleverdig rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et tom på befatningsstilsøktpunkt 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 ha lengre underksemplifisering fra 1 til 3, der underksemplifiseringa 1 er det undervurderet tilsvarende 3. Det er ikke ettersatt tilsvarende 1 med følge at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflatene med spiss redskap eller lignende.

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. rivng).
- Flater som er skutt av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke personopplysning fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling av drift av produkter og tjenester for taksibransjen og andre aktører i kommunen for bestyring. Les mer om dette og hvordan du kan reserve deg på <https://www.norskstaktskontor.no/norsk-norsk-taksit/personvern/klarering/>

Vendt laget en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reserve deg på <https://samfunnsvendt.no/no/4421/>

PERSONVERN

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som er har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremsatt dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, men mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan opplyses av boretslags/ytelse og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940/2023 og eierskapsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940/2023 som definisjon fellesareal slik: ”Belen av bygning brukes av to eller flere bruksemråder eller tilbygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Len overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsætningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyses om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veilederingen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregning av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på en måleverdig rom som benyttes til kort eller lang opphold. S-ROM er en måleverdig rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et tom på befatningsstilsøktpunkt 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 ha lengre underksemplifisering fra 1 til 3, der underksemplifiseringa 1 er det undervurderet tilsvarende 3. Det er ikke ettersatt tilsvarende 1 med følge at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på mørke veggene fra loftet og utvendig fra stigebakken. Befarring av tak kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrotøffig fagperson ved behov for grundigere undersøkelse.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflatene med spiss redskap eller lignende.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

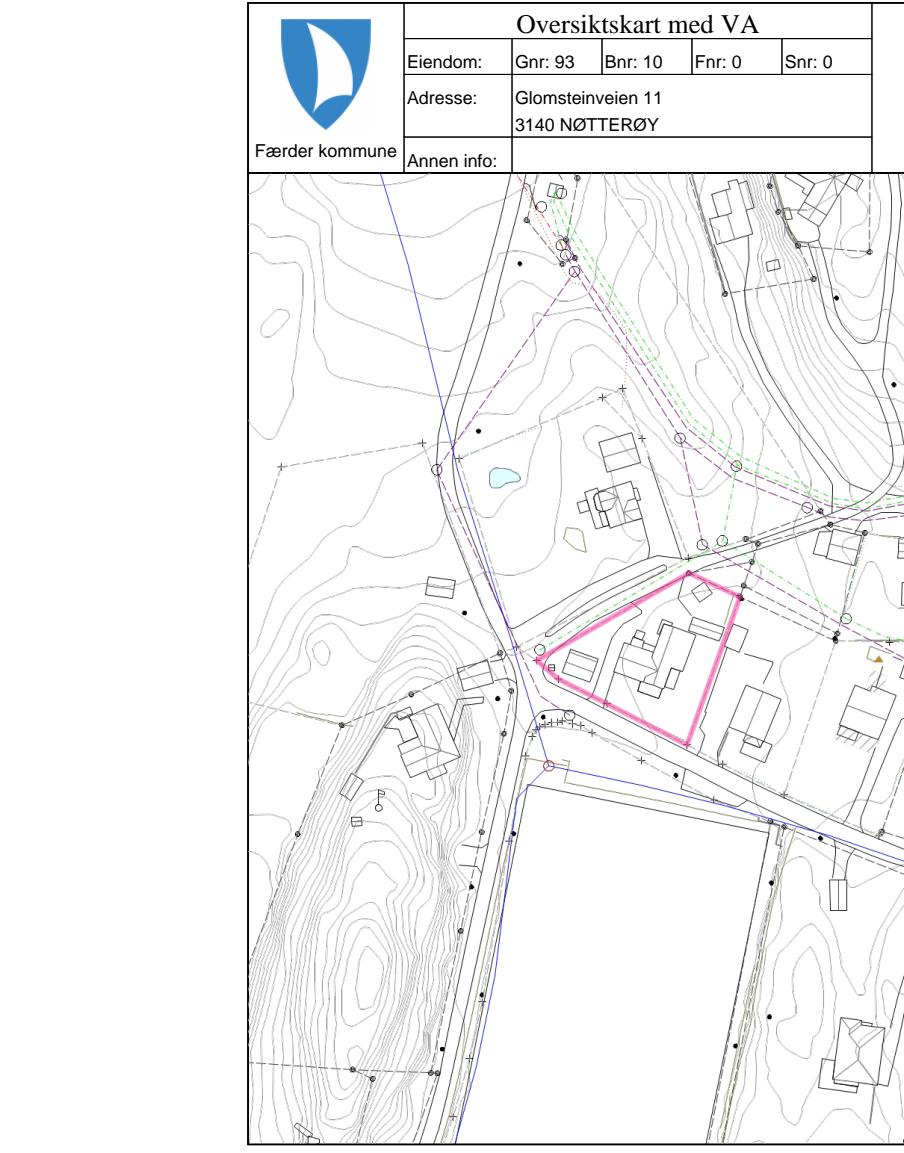
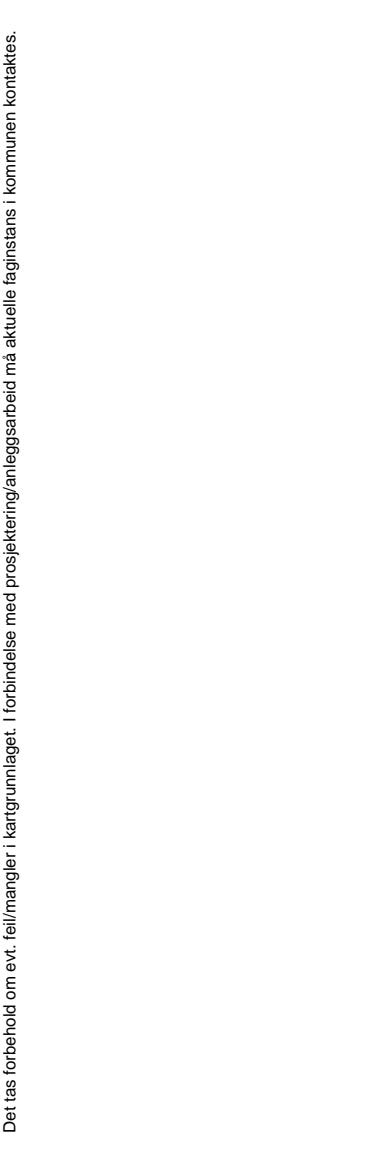
- Areal fastsett etter Forskrift til avhendingstilsøye og gjelder for Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregning av bygninger fra 2012.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tsoppunkt oppmålt et sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innlevert som oppslidde væger nátt. Gulhvordan (bruttoareal minus areal som oppslas av ytterveggen). I tillegg til gulhvordan gjelder regler om arealet skal være maleverdig (BRA) med bestyring for BRA av for eksempl loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset boligområde (BRA-b), terrasse- og balkongarealet (BBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes, boligomsætningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lavlig bruk (ALH) opplyses sammen med BRA, der det er aktuelt og enkelheit oppdraget. Rom skal ha et komst til gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealset måles opp til arealset oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealset ha minst en bredde på 0,6m og minst en hoyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og manglende godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette har betydning for om arealset måles og oppslas i tilstandsrapporten. Når arealset måles tas det ikke hensyn til om arealset er lovlig oppført eller om brukken er lovlig, brukssentring, lysromslid eller andre sikkerhetsmangler.
- Elendommens markedsværdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av elendommens værdi.

Oppdragsnr.: 15278-1404

Befaringsdato: 08.05.2024

Side: 21 av 21



NØTTERØY KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
TINGHAUG

NØTTERØY, DEN 7.nov.1968.

FERDIGATTEST

Arbeidssted **Tømmerholt.**
Arbeidets art **Tilbygg til bolighus.**
Bygningens art
Byggherre **Odd Andersen.**
Anmelder **D.S.**
Ansvarshavende **Reidar Flaatten.**
Aut. rørlegger **Eugen & Solhaug.**

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

For.

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1–2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilattelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller for eldre bygnings vedk. – i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har fått.

Arkiv nr. **905**

Avtuttende synsforretning

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.no
Drcrs referanse: 28-23-0047 (Anette Røed)
Vår referanse: 3093268/20661202
Bestilling: C3 2023-02-20 69

Dato

20.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: **10518** Embete: **91** Registrert: **22.8.1996** Rettstiftelse: **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING**

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811 FÆRDER	93	15	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nytlig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seciendum.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



Kartverket

REGISTRERT

22 AUG 1996

OVERENSKOMST I FORBINDELSE MED
STIKKLENDING FOR AVLØP
FRA GNR. 93, BNR. 10
OVER GNR. 93, BNR. 15, 32

TØNSBERG BYRETT

Dagboknr.: **10518**

Undertegnede hjemmelhaver(e) av eiendommen gnr. 93, bnr. 15, 32 i Nøtterøy gir herved hjemmelhaver til gnr. 93, bnr. 10 tillatelse til kloakklegging over eiendommen etter vedlagte kart på følgende betingelser:

- Hjemmelhaver(ne) til gnr. 93, bnr. 10 gis tillatelse til å anlegge, vedlikeholde og ha liggende 110 mm spivannsleddning over undertegnede eiendom.
- For retten til å ha ledningen liggende over eiendommen betales en lempeserstatning på
.....
- Skader som påføres eiendommen betales av hjemmelhaver(ne) av gnr. 93, bnr. 10 Eventuelle trær, busker eller planter erstattes etter taksering som godkjennes av begge parter.
- Hjemmelhaver(ne) av gnr. 93, bnr. 10 besøger behørig planering, opprydding og evt. tilslåing etter anlegget.
- Skader og ulemper som oppstår i forbindelse med evt. fremtidig vedlikehold erstattes etter minnelig overenskomst eller skjenn.
- Denne overenskomst tinglyses som heftelse på gnr. 93, bnr. 15

Nøtterøy, den **19.8.96**

Odd Andersen

Hjemmelhaver gnr. 93, bnr. 10.

Personnr. **280331** (11 siffer)

Jord Andersen

Hjemmelhaver gnr. 93, bnr. 10.

Personnr. **0502238** (11 siffer)

Jane Solhaugen

Hjemmelhaver gnr. 93, bnr. 15, 32, 33

Personnr. **200953** (11 siffer)

Berit Skjeldal Jøkken

Hjemmelhaver gnr. 93, bnr. 15, 32, 33

Personnr. **150954** (11 siffer)

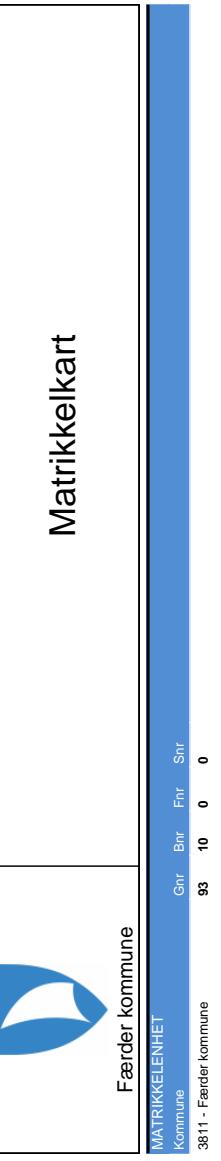


Doknr: 10518 Tinglyst: 22.08.1996 Emb: 091

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopier bekreftes *PK*

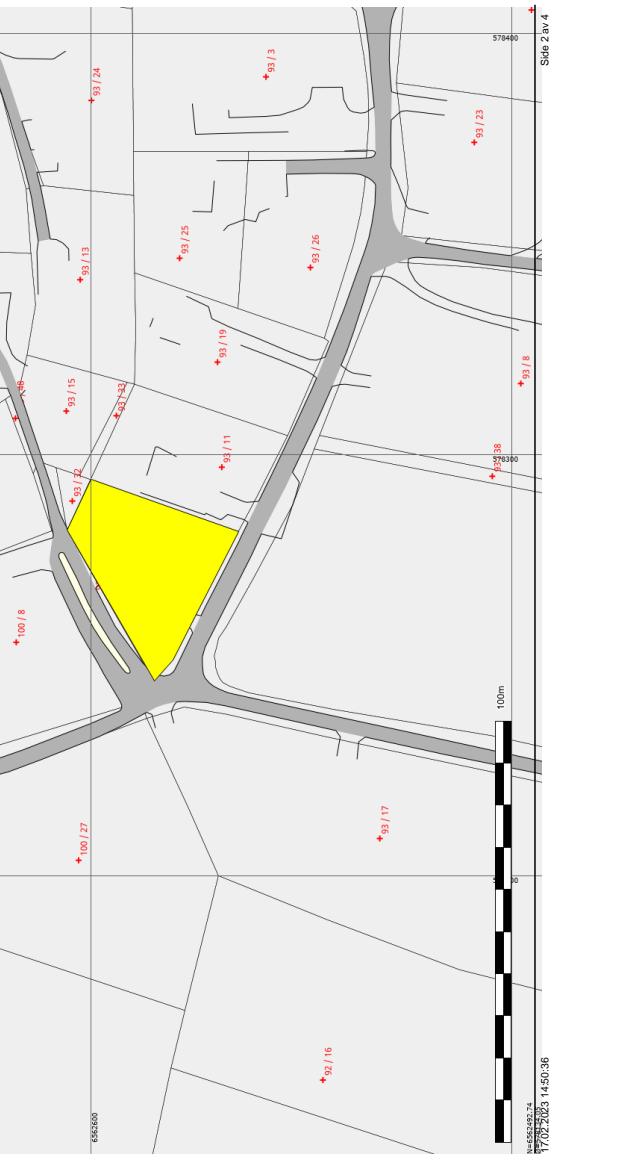
72



17.02.2023 14:50:35

17.02.2023 14:50:36

Side 1 av 4



Areal og koordinater

Areal: 988,40
Representasjonspunkt: Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6562580,60 Øst: 578269,59

Ytre avgrensning

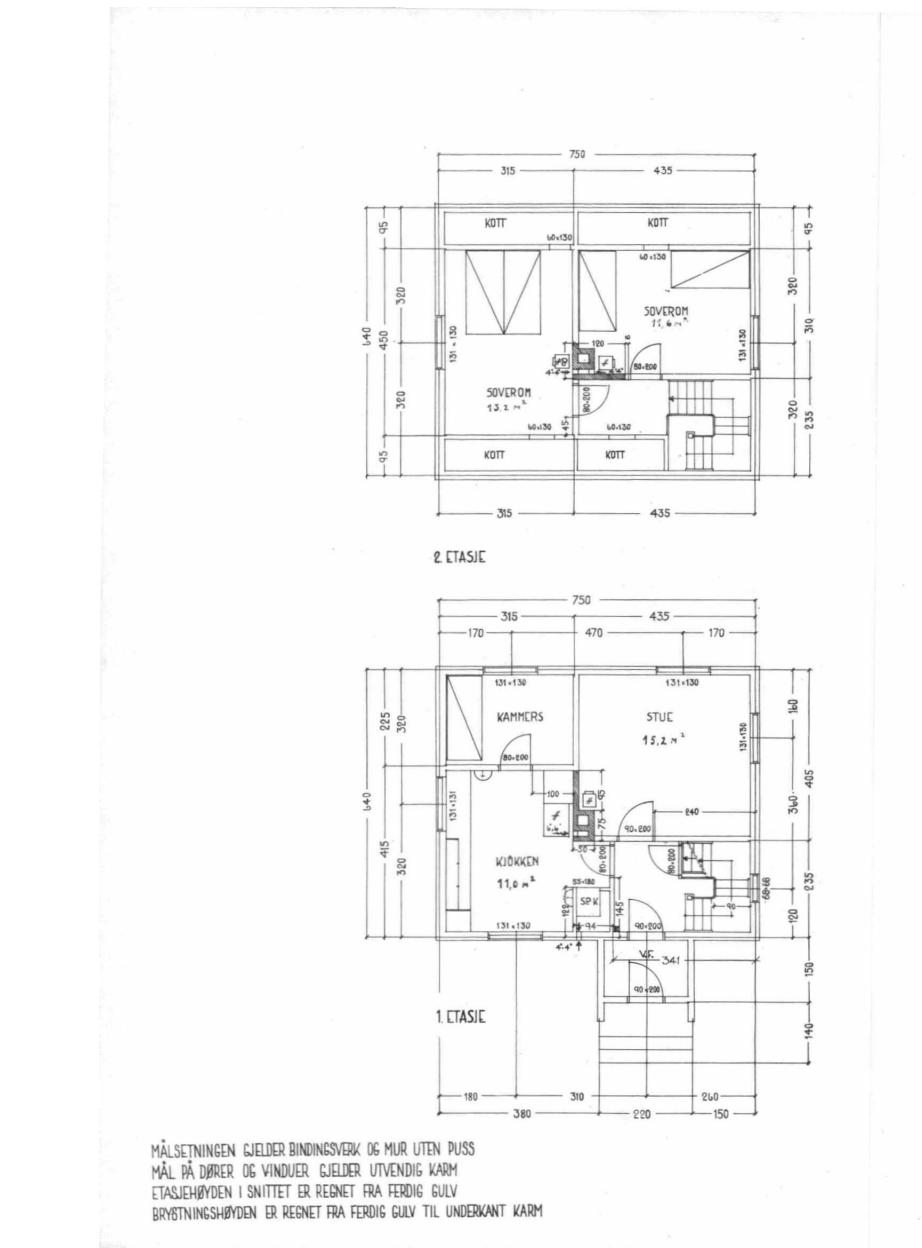
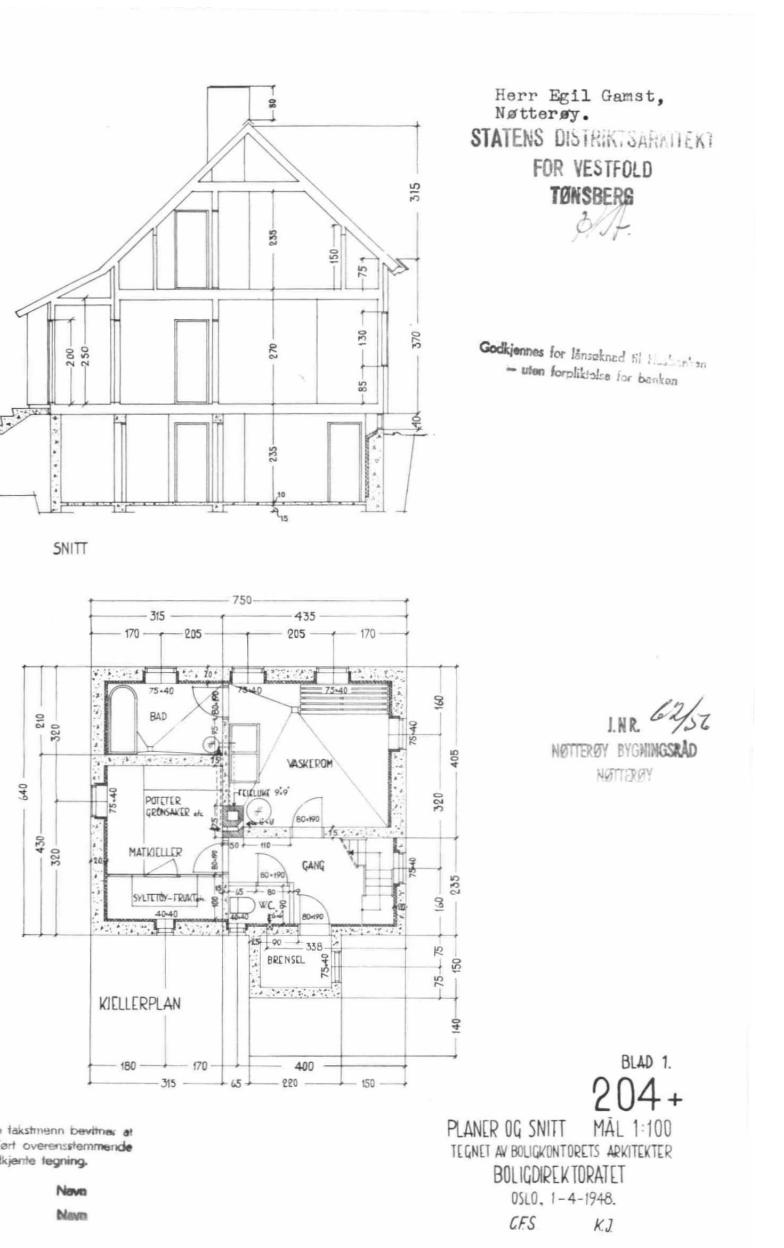
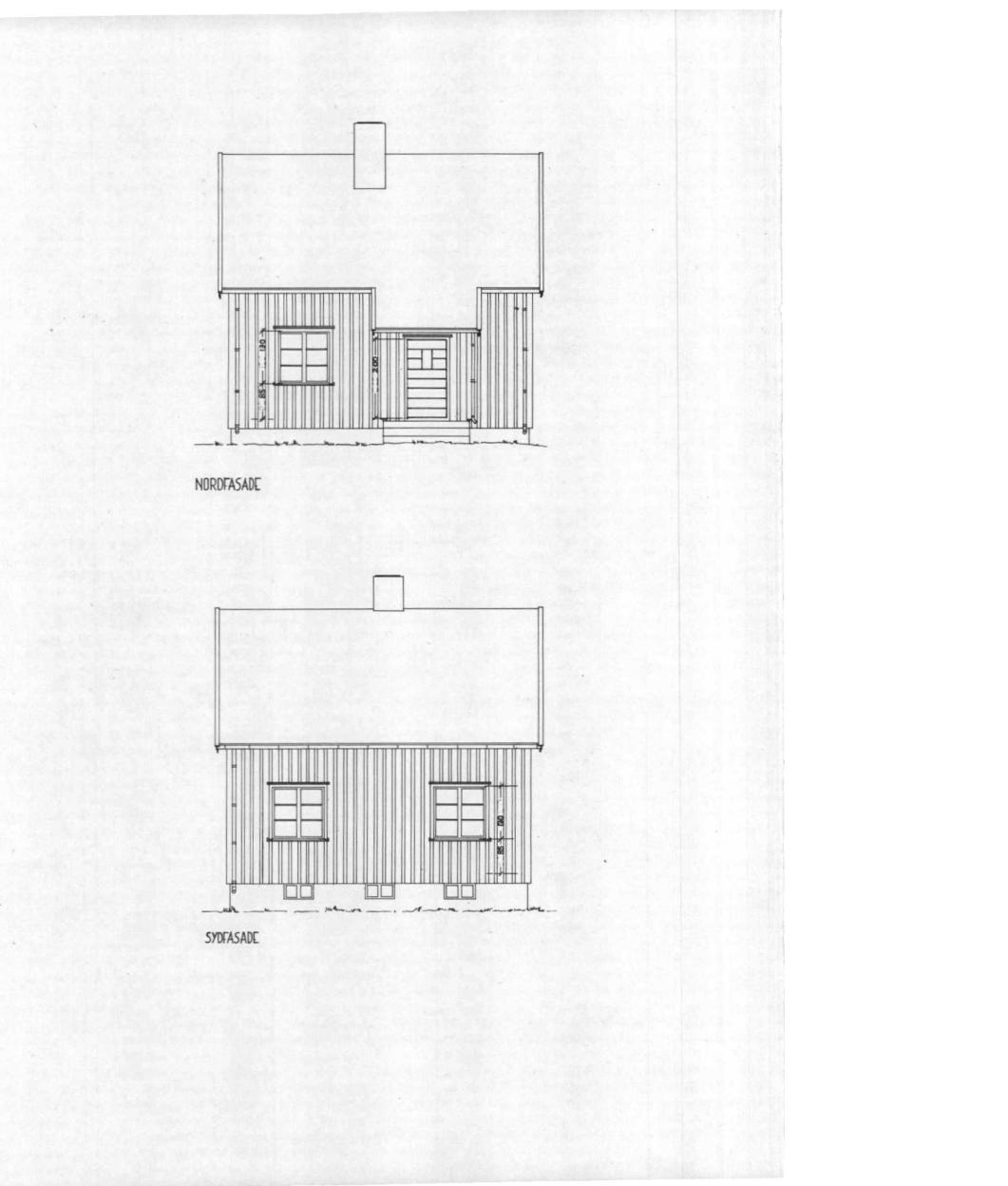
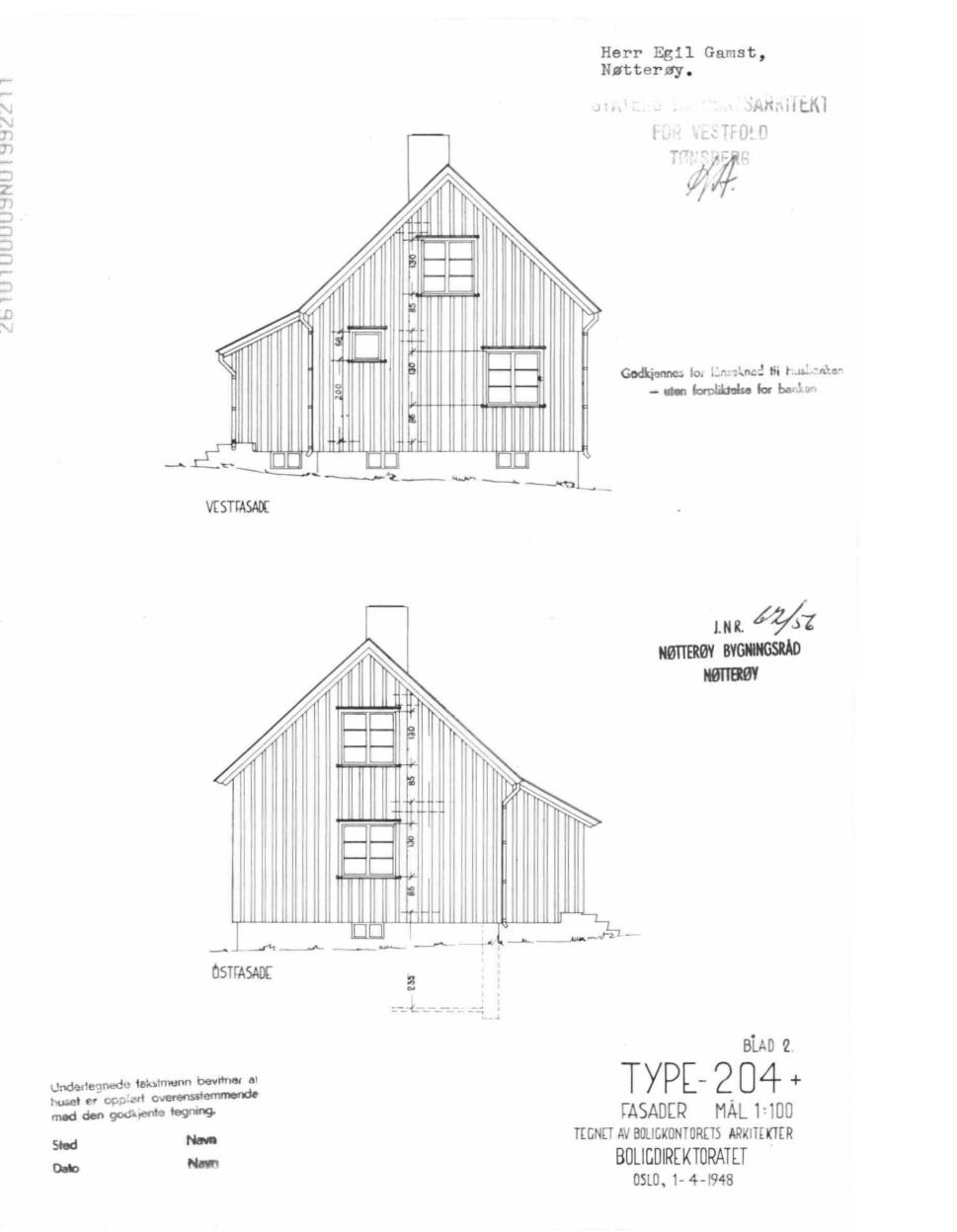
Merkte nedsatt / Grenspunkttype/
Lengde helplinnetype

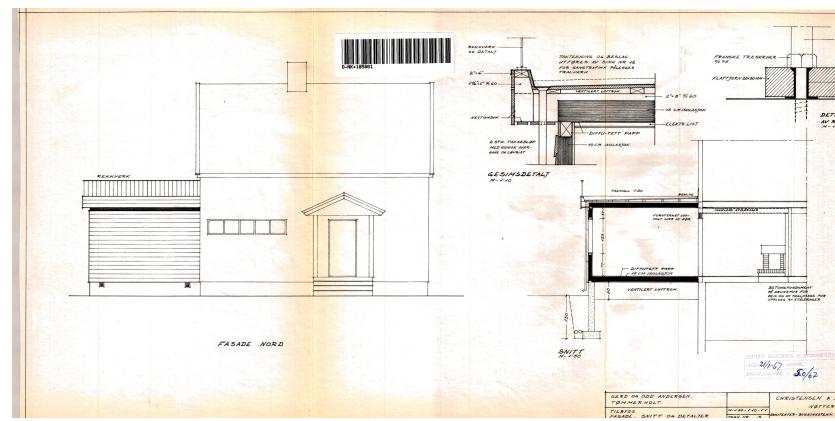
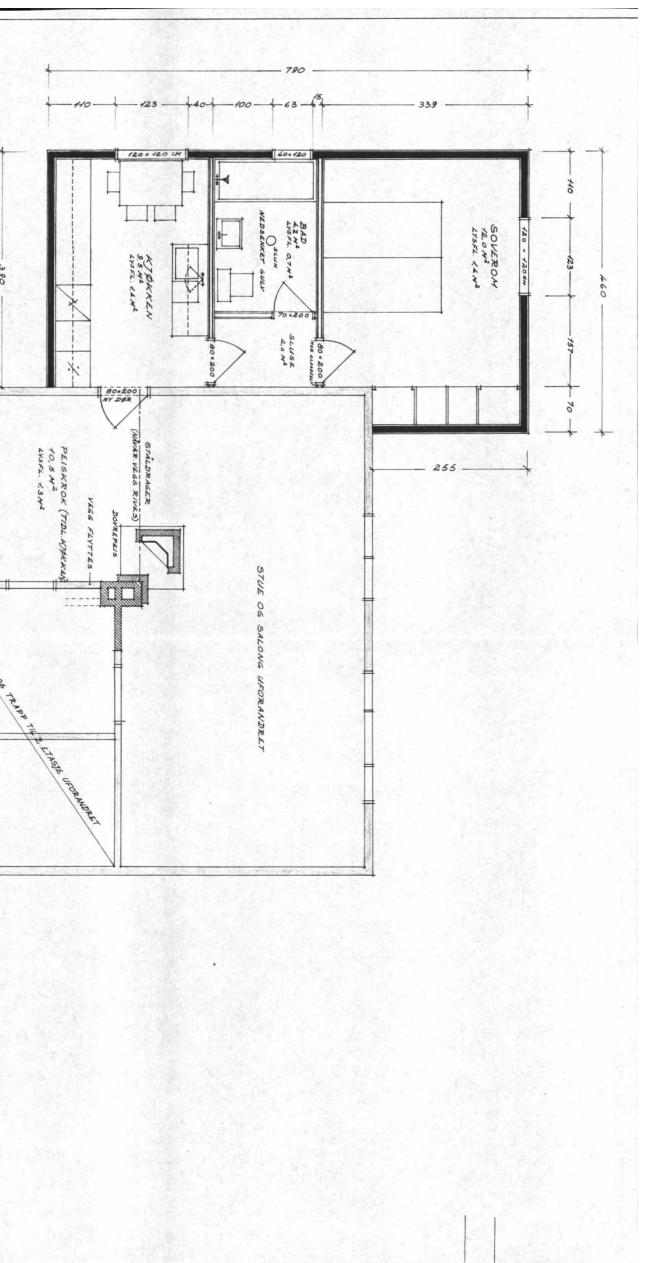
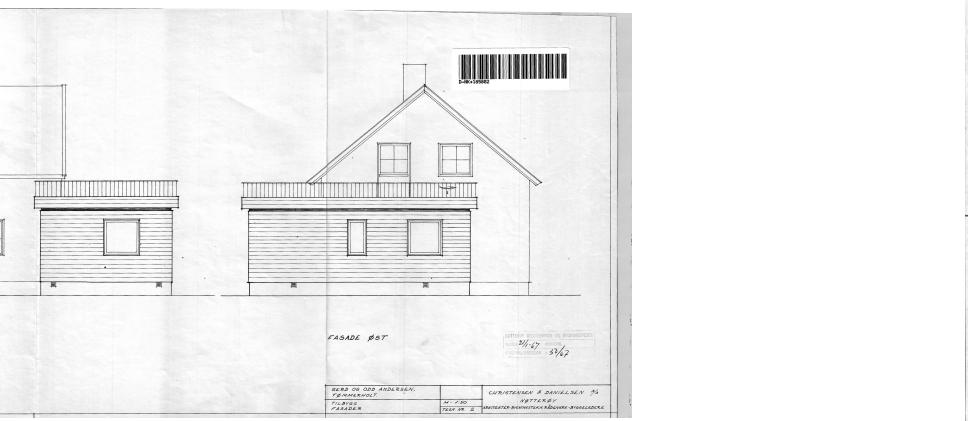
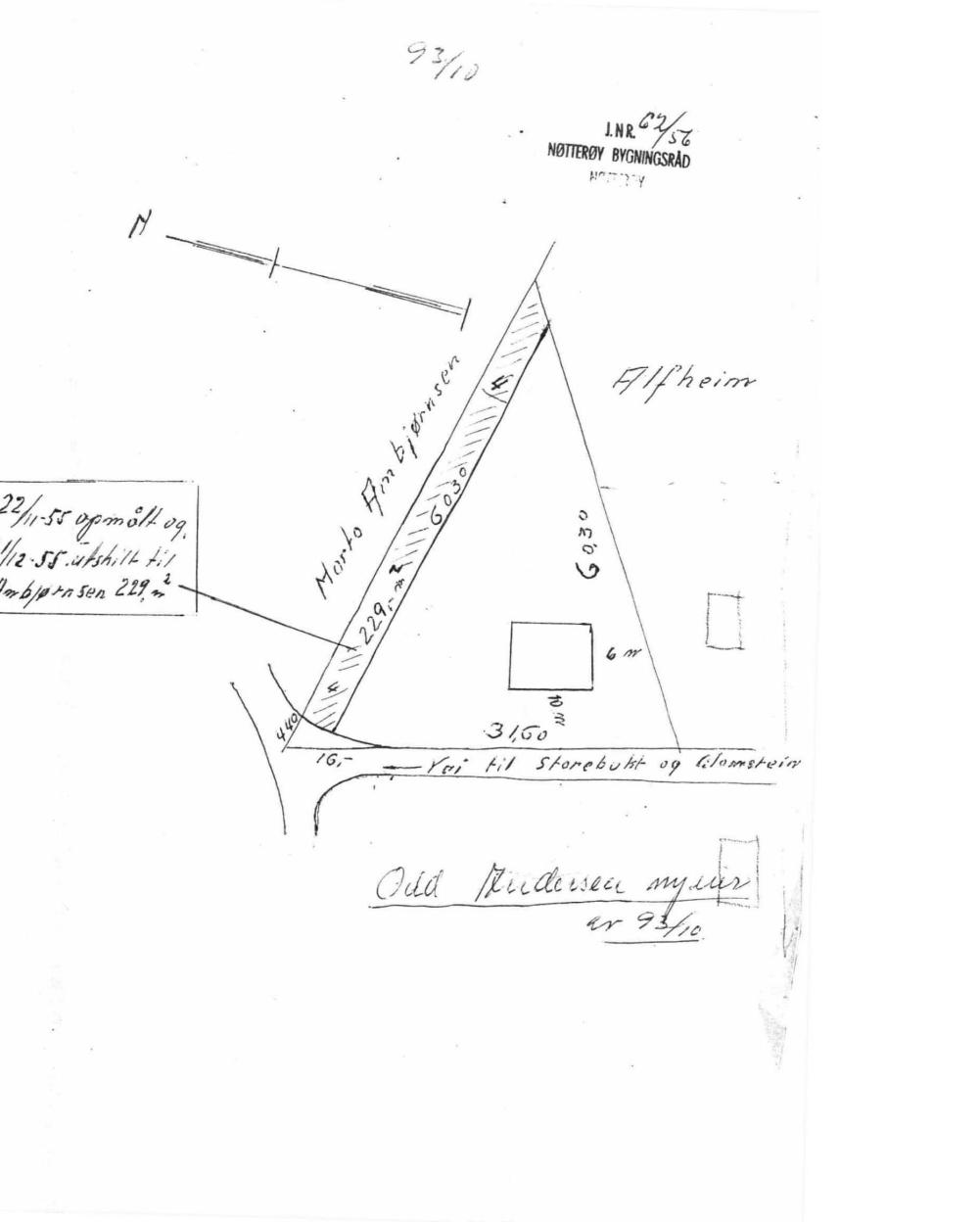
Grenspunkt/Grenselinje	Lengde	Nord	Øst	Merkte nedsatt / Grenspunkttype/ Lengde helplinnetype	Målestokk	Nøyaktighet, Radius
1	6562564,99	578281,66	21,20	Ikke spesifisert	S2 Frihåndstegning: Direkte inntegnt på skjerm	300
2	6562574,64	578262,78	12,92	Ikke spesifisert	S2 Frihåndstegning: Direkte inntegnt på skjerm	300
3	6562580,52	578251,28	6,71	Ikke spesifisert	S2 Frihåndstegning: Direkte inntegnt på skjerm	300
4	6562584,97	578246,25	41,40	Ikke spesifisert	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	300
5	6562565,60	578282,14	13,28	Ikke spesifisert	Offentlig/godkjent grensemerke	12 Terrenmålt: Teodolitt ned elektronisk avstandsmåler
6	6562600,02	578294,19	37,20	Ikke spesifisert	Offentlig/godkjent grensemerke	12 Terrenmålt: Teodolitt ned elektronisk avstandsmåler

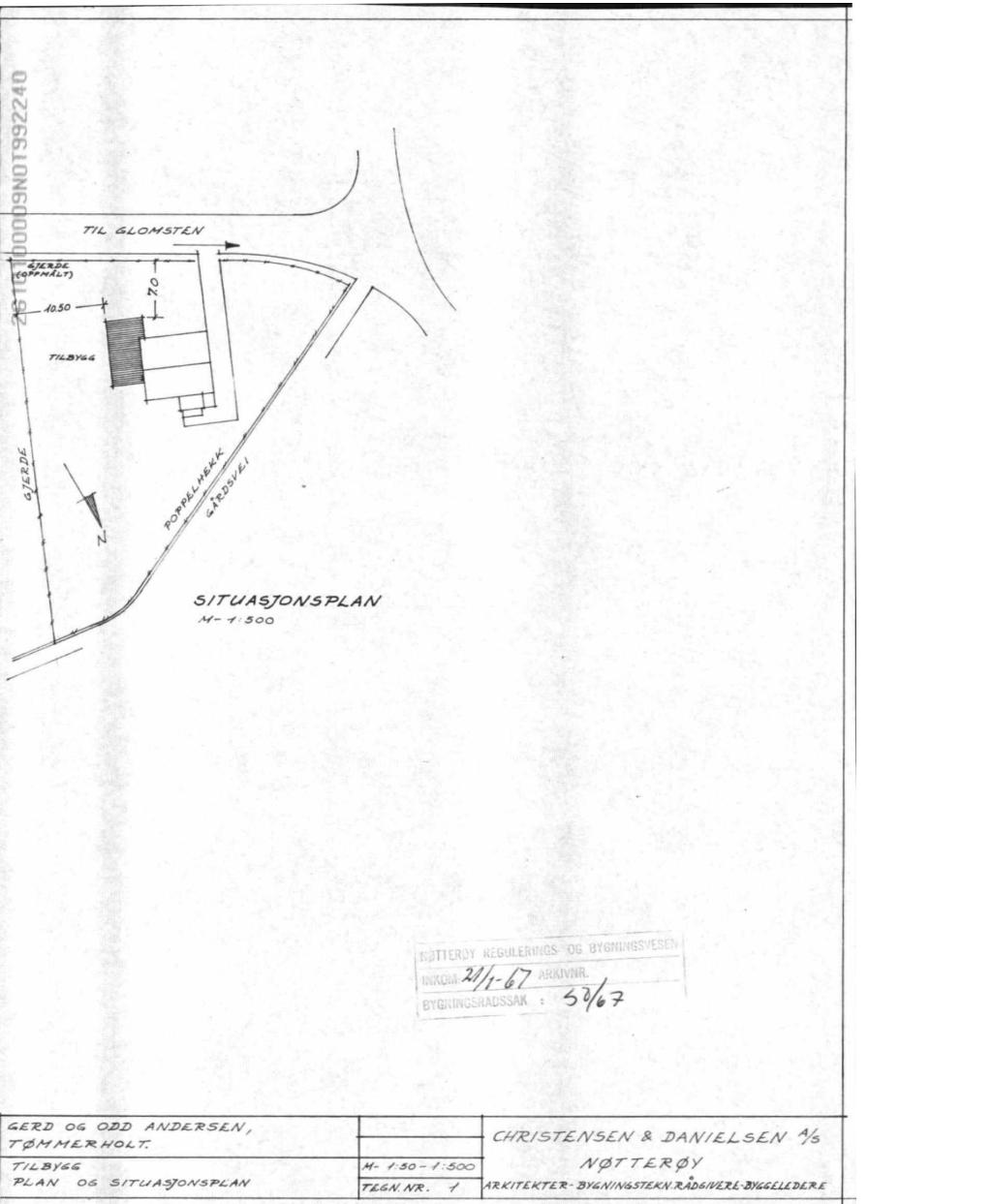
Side 4 av 4

17.02.2023 14:50:36

2610100009NOT99221







TREGARASJE „STILMÖNE“

Produsent:
BRÖDR. JOHANNESSEN
3220 Sandefjord
Telefon: 75135
Postgiro: 3253929

MATERIALBESKRIVELSE FOR TREGARASJE

REISVERK : 1,5"x 3"
PANEL : 3/4" liggende eller stående.
SVILLER : Trykkimpregnerte.
TAKSPERRER : 2"x 4"
VIPPEPORT : 1½"x 3" rammetre
TAK : Rupanel og A papp

Kun justerte materialer.

GARASJEN UTFØRES OGSÅ MED:

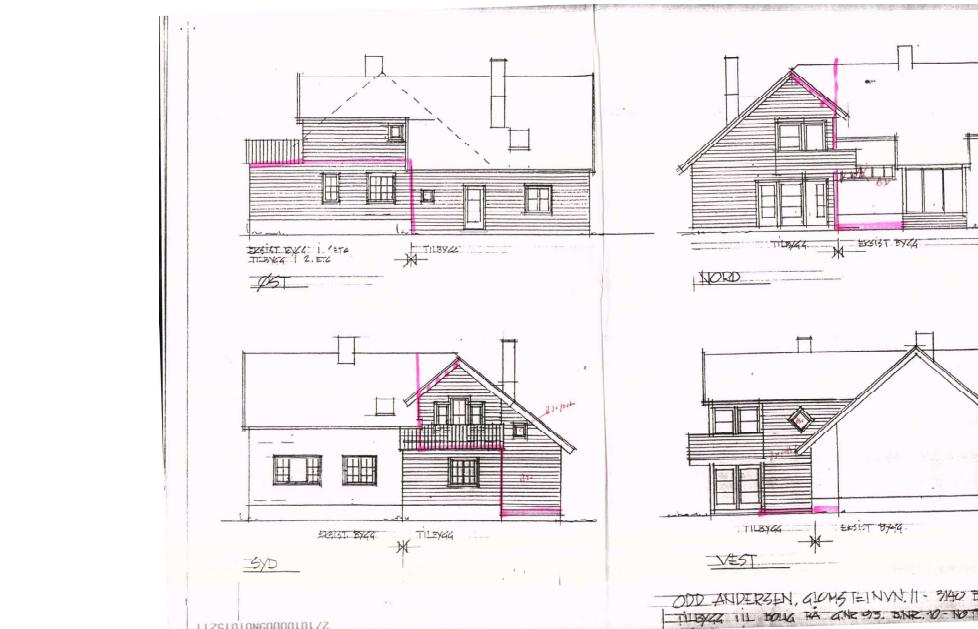
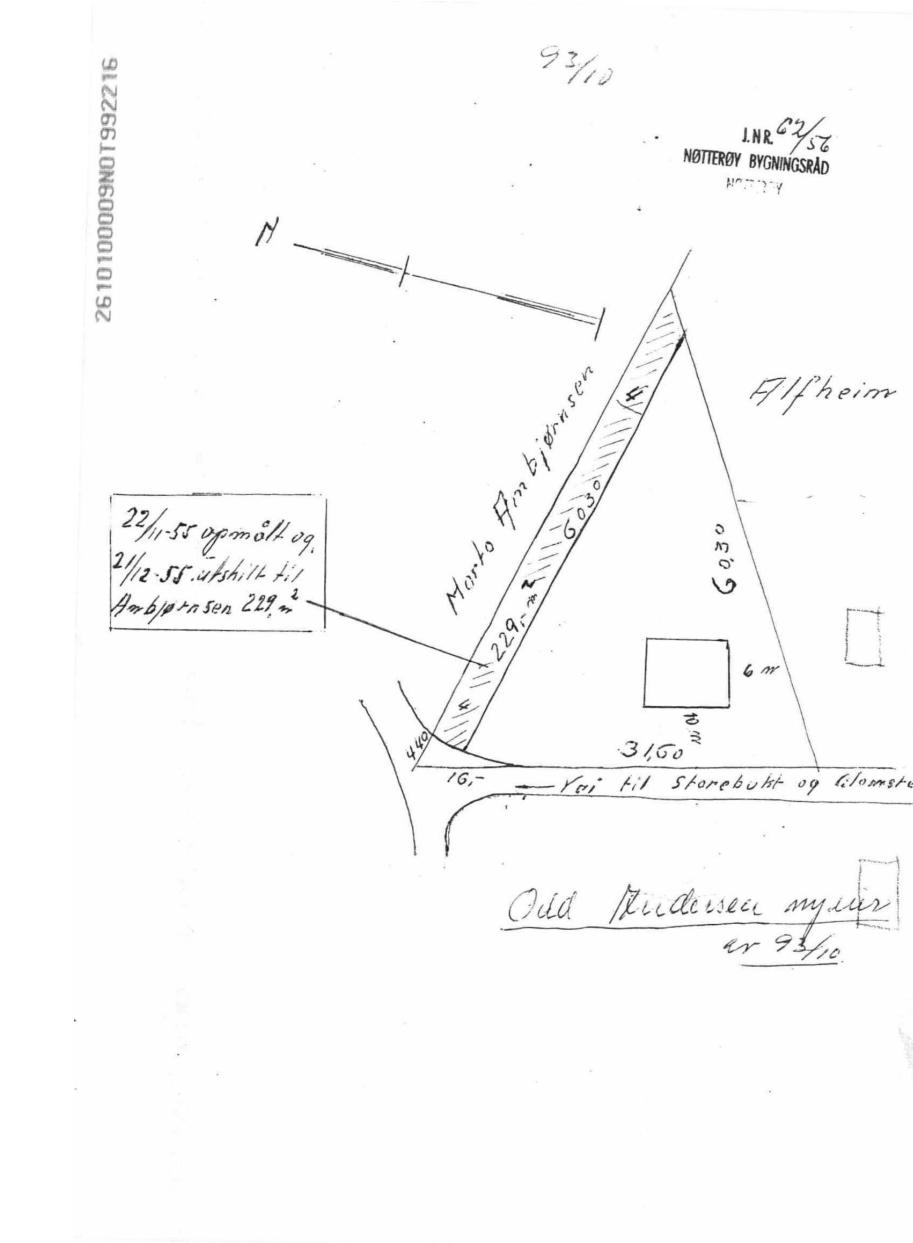
- Galvaniserte profilplater
- Bolgealuminiumsplater
- Brennlakkert Høygangpanel
- Enkel- Dobbelt Rekkegarasjer
- Standard- og spesialgarasjer
- Garasjene kan også leveres i trykkimpregnerte materialer
- Vi leverer gjerne etter Deres egne ideer og mål.

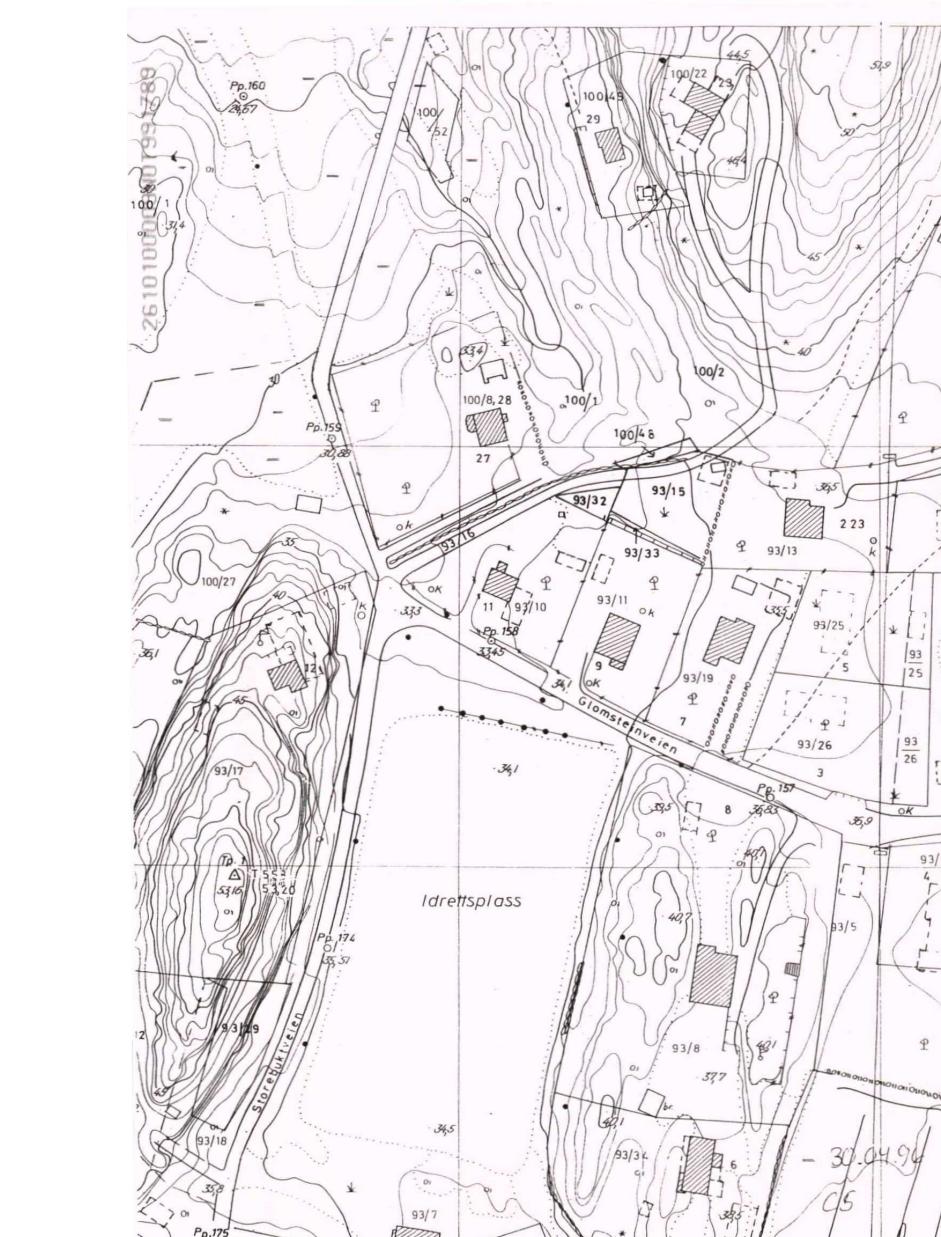
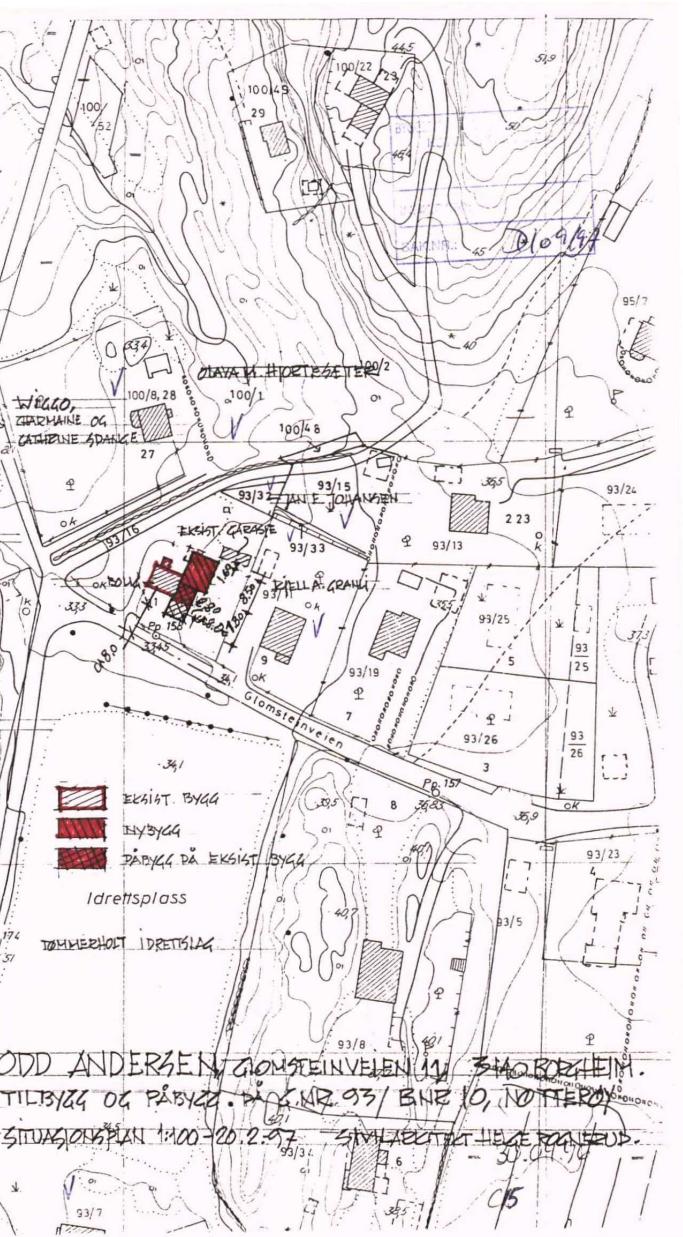
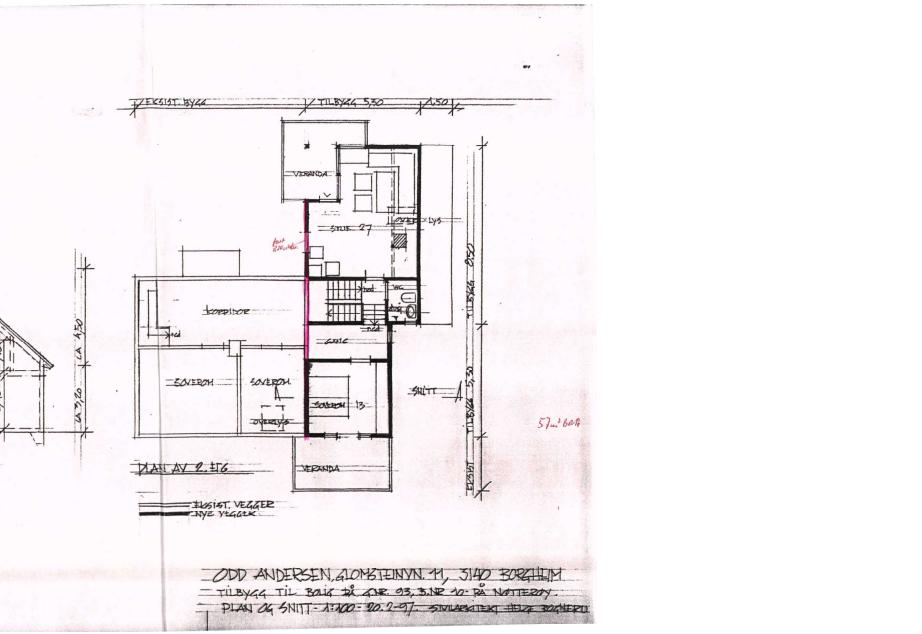
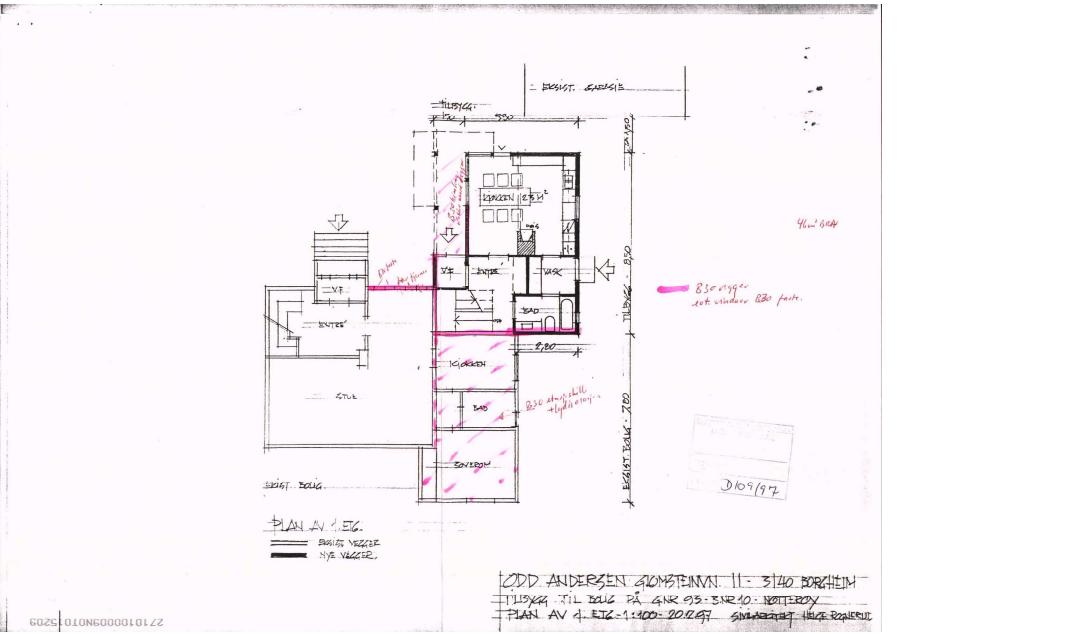
Kontakt oss. Vi hjelper Dem så gjerne med bilens "husproblem".

Vi produserer også:
Campinghytter - Arbeidstrakker - Vippeporter - Heise- og skyveporter.

Vi er spesialister på området

2610100009NOT992260





Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidshus bør 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 opplysningsene skal være korrekte, tilleggs bør selger innhente en ny type tilstandssrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en halt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandssrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelsen av tilstandssrapporter.

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 kjøpere 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.

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE

enforening om eiendomsbruk og eiendomsbruk i Norge

www.eiendomnorge.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel

versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidshus bør 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 opplysningsene skal være korrekte, tilleggs bør selger innhente en ny type tilstandssrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en halt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandssrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelsen av tilstandssrapporter.

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 kjøpere 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.

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandssrapporter – en godkjent tilstandssrapport.
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandssrapport eller andre salgstokumenter blir kjøpereansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgstokumenter godt.
- Fylle ut egeneklæringen etter beste evne. Egeneklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelse og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egeneklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkorthing av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjenom tilstandssrapporten og salgsoppgaven for å sikke at det ikke er feil eller misforståelsjer. Avhendingsloven og forskriften om tilstandssrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva inneholder den nye tilstandssrapporten?

Tilstandssrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandssrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandssrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasjer og andre friftstående bygninger, støttemurer, etasjeskilletter og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsakkynlige og tas med i tilstandssrapporten. 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 tilstandssrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer?

Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktaekst.no

NEFin.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel 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 Eiendomsmeglinggruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenforgis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermegndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettslige tilknytten tilknytten tilbudgivning.

Fordelges 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:

- På forespørsel vil meglér opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal ellers skriftlig til meglér, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelsler og motbud, aksept eller avslag fra selger. For formiddling av bud til oppdragsgiver skal meglér innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempeletvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud mener også elektroniske budgivere som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktsinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nærværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert for forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med meglér før bud avgis.
- Meglér skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budtildelen. I forbrukerombudet (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kontrale akseptfrist em kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserede visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette inn kortere akseptfrist enn at meglér 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 budgivere. Dersom bud ellers utsattes for en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budtildelen på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil meglér fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal ellers skriftlig til oppdragsgiveren, ombudgiveren ikke har gjort tilbud med forbehold, at tilbuddet ikke er tilknyttet tilbudgivning.
- Megleren skal også opplyse om at tilbuddet ikke er tilknyttet tilbudgivning.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28230047

Adresse: Glomsteinveien 11, 31140 Nøtterøy

Betegnelse: GNR 93, BNR 10 i Færder kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

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

Uten forbehold Annet

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. Budgiver bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til meglér som selgers adressat. Budgiver bindende for begge parter når selger har akseptert mundlig eller skriftlig jeg/vi er kjent med at meglér 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.

NAV N 1: PERSONNR:

NAV N 2: POSTNR/STED:

ADR: MOBIL 1:

E-POST 1: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

Egne notater Glomsteinveien 11



WWW.BS-PARTNERS.NO