SEILERÅSEN 13

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Fasadetegninger
Plantegninger og snitt
Plantegning 1 etasje ny
Plantegning kjeller ny
Situasjonskart
Oversiktskart med VA
Kommuneplan
Reguleringsplaner
Reguleringsbestemmelser
Info fra VIB
Feie og tilsynsopplysninger
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Seileråsen 13, 3121 NØTTERØY
FÆRDER kommune
gnr. 3, bnr. 272

Sum areal alle bygg: BRA: 483 m² BRA-i: 442 m²



Befaringsdato: 13.05.2024 **Rapportdato:** 21.05.2024 **Oppdragsnr.:** 15745-1802 **Referansenummer:** FE6458

Autorisert foretak: Gulag Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gunnar Sverrisson **Vår ref:** Gunnar Sverrisson

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

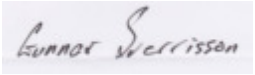
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Gulag Takst & Eiendom AS

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



Rapportansvarlig



Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@taksthus.no

928 98 294

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i en etasje + kjeller oppført i 1972. Boligen har for det meste overflater fra byggeår og bærer preg av manglende vedlikehold over lengre tid, det må påregnes full oppussing av alle innvendige overflater der inkludert kjøkkeninnredning og alle våtrommene som må påregnes oppgradert. Videre må det meste av utvendige overflater påregnes oppgradert der inkludert bytte av vinduer og dører samt delvis bytte av kledning, taktekking med renner og beslag må også påregnes byttet på kort sikt. Det må påregnes betydelige midlere for å få eiendommen opp til dagens standard og bokomfort. Som det fremgår av rapporten forøvrig er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand/dagens krav, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene samt strengere forskriftskrav. Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter med tilstandsgradering og nærmere beskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1972

Gå til side

UTVENDIG

Saltak tekket med enkeltkrummet betongtakstein fra byggeår med undertak av rupanel. Fotbeslag av sink rundt piper. Taket er besiktet fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag av sink. Yttervegger med bindingsverks konstruksjon, Stående tømmermannskledning samt delvis med limtre søyler på ligende kledning. Delvis bindingsverkskonstruksjon forblendet med teglstein. W-takstoler i tre med undertak av rupanel, lufting i takutstikk. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår, enkelte glass noen nyere. Teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Malte leddporter av tre i garasje. Utgang fra stue til syd og østvendt terrasse av betong, rekkverk av teglstein og glass/stål. Areal av terrassen er 94 m2.

Gå til side

INNVENDIG

Fliser i vindfang, hovedsaklig parkett og heldekkende vegg til vegg tepper på øvrige gulv, veggene kledd med plater med malte overflater. Innvendige tak har malte plater eller trukne tak (barracuda tak). Etasjeskiller er av trebjelkelag. To pipe i teglstein, en med to røykløp og en med ett røykløp. Sotluker i fyrrom og kjellerstue. Pipene har fotbeslag av sink over tak. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Gå til side

VÅTROM

Vaskerom er bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997, dvs. før krav til membran på vegg og fallforhold. Vinyl belegg på gulv og tapetserte vegger. Vaskerom inneholder skyllekum av stål og opplegg for vaskemaskin.

Baderom mot vest er fra byggeår og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997, dvs. før krav til membran på vegg og fallforhold. Mosaikk fliser på gulv og malte plater på vegger, baderom inneholder dusjnisje, klosett og to servanter.

On-suite-bad er fra byggeår og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997, dvs. før krav til membran på vegg og fallforhold. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjnisje, badekar, klosett og servant.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte fronter. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Benkeplater av kompositt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom i kjeller med laminat på gulv og inneholder toalett samt servant, naturlig lufting og tilluft med spalte under dør. Badstue med belegg på gulv, panel på vegger og i tak. Kjølerom med ubehandlet tregulv, panel på vegger og i tak.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert oljefyr med varmluft via kanaler til enkelte boligrom. Oljefyr er frakoblet og har ikke vært i bruk de siste to årene. Det ble montert 3 varmepumpe i 2010, alle med luft til luft. Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert i fyrrom. Sikringsskap i vestre vindfang. 50 Amp. hovedsikringer, 14 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med skrusikringer og jordfeilbryter. Brann/røykvarslere i hver etasje og brannslokkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling og fjell. Boligen er antatt drenert med drensrør av tegl, grunnmur tettet utvendig med asfaltløsning. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Eiendommen er beliggende i skrånende terreng med gruset innkjørsel. Avløpsrør av plast, vannledning av plast ukjent type. Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløpsnett. Ledningsnett fra byggeår. Alle opplysninger om materialer og alder på skjult ledningsnett er iflg. eier. Det er nedgravd oljetank av stål, tanken er sanert iflg. fremlagte opplysninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

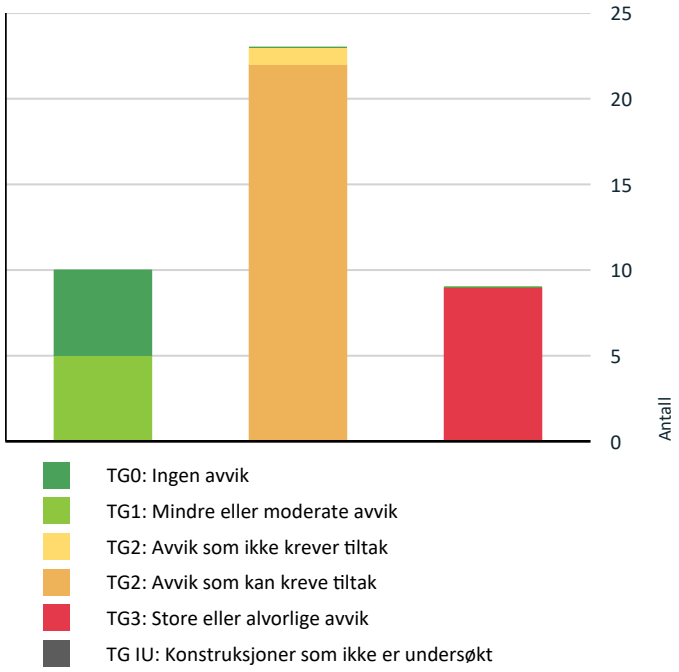
Enebolig

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

Tegninger datert 06.06.1972 lagt til grunn ved vurdering av lovlighet. Boder i kjelleretasje er bygget om fra sekundærareal (S-rom) til boligareal (P-rom). Innredning av kjeller til boligformål er ikke byggeanmeldt eller søkt om godkjent av bygningsmyndighetene. Det gjøres oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om byggemelding av kjeller. Ved vurdering av tegninger er det lovlighet av innredet areal som er vurdert. Plassering av bygninger på tomt med hensyn til tomtegrenser og eventuelt lovlighet for oppføring av terrasser/balkonger er ikke vurdert.

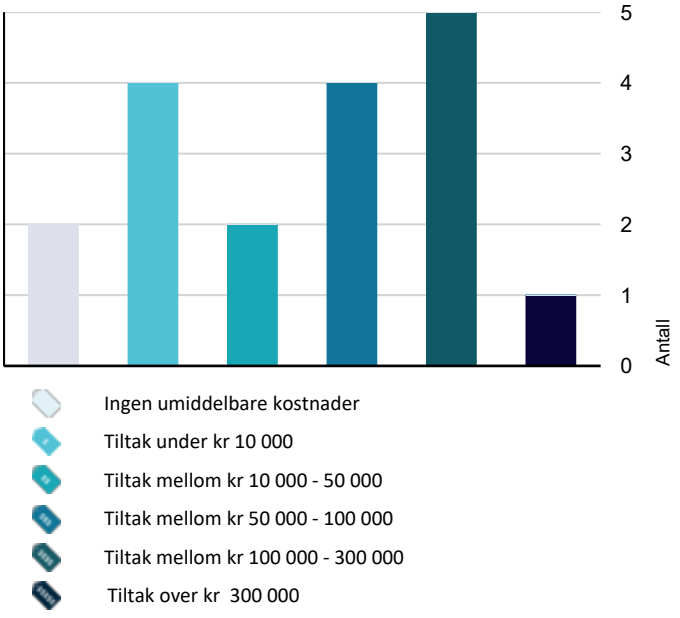
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > On-suite-bad > Generell	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Badstue/dusj rom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Badstue/dusj rom > Teknisk anlegg** — Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Info iflg. godkjente tegninger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Saltak tekket med enkeltkrummet betongtakstein fra byggeår med undertak av rupanel. Fotbeslag av sink rundt piper. Taket er besiktet fra bakkenivå.

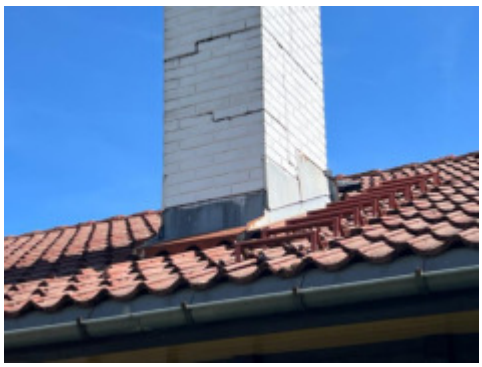
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Generelt slitt og mosegrodd taktekking, fuktmerker rundet pipe er tegn om utett taktekking/fotbeslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut i fra synlige forhold på loft samt alder og tilstand på taktekking må utskifting av takstein med papp, slisser og lekter påregnes innen for en tidsramme på 5 år. Råteskader i skjult konstruksjon kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Utett fotbeslag



Mosegrodd taktekking

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av sink.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ihht til da tidens byggeforskrift (1972) skal tak være utført slik at det ikke blir utsatt for skadelige frostsprengninger eller farlige isdannelser. Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfangere e.l.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når taktekking byttes vil det være naturlig med bytte av renner og beslag samtidig samt montering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke montert snøfangere

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger med bindingsverks konstruksjon, Stående tømmermannskledning samt delvis med limtre søyler på ligende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Værslitt og stedvis sprukken kledning og i hovedsak mot øst og syd.

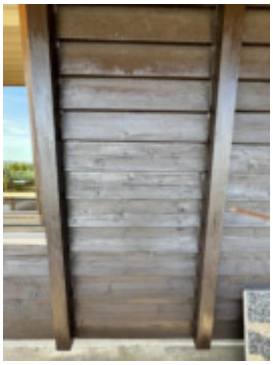
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Kledning mot øst og syd må påregnes på kort sikt. Kostnadsestimat forutsetter samme type fasade og bytte av enkelte søyler etter behov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Slitt kledning mot øst



Slitt kledning mot syd

TG 1 Teglsteins vegg

Delvis bindingsverkskonstruksjon forblendet med teglstein.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

W-takstoler i tre med undertak av rupanel, lufting i takutstikk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble registrert fuktmerker i undertak enkelte steder som ikke er unormalt alder på konstruksjon tatt i betrakting. Mest ble det registret ved pipene og da i hovedsak søndre pipe. Det ble ikke registrert noen unormale fuktverdier i området men fuktighet kan tyde på utett fotbeslag.

Konsekvens/tiltak

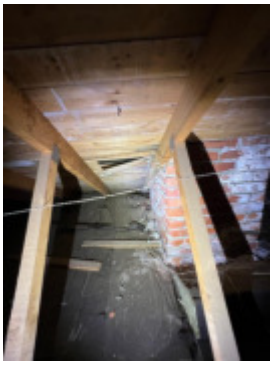
• Andre tiltak:

Fuktighet i konstruksjon bør undersøkes ved byttet av taktekking.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktmerker ved pipe



Fuktmerker ved pipe



Fuktmerker ved pipe

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår, enkelte glass noen nyere.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Under min befaring ble det registrert at enkelte av isolerglassene er punktert. Isolerglass fra 1972 er å regne som utgått på dato og kan være flere punktert. Limte hjørnesammenføyninger på enkelte av vinduene sprekker opp som gjør at de subber i karmen. Videre ble det registrert påbegynnende råte i enkelte vindu.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utskifting av tilnærmet alle vinduene må påregnes på kort sikt.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Punktert glass



Råte i stuevindu



Vinduer løse i skjøt

TG 3 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Malte leddporter av tre i garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Generelt slitte og utett dører samt påbegynnende råte i enkelte dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting av tilnærmet alle dørene må påregnes på kort sikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte i heve/skyvedør



Slitt inngangsdør



Slitt terrassedør kjøkken



Slitte leddporter

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til syd og østvendt terrasse av betong, rekkverk av teglstein og glass/stål. Areal av terrassen er 94 m2.

Tilstandsrapport

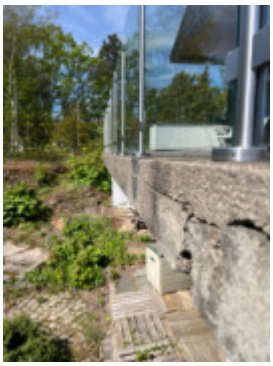
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert større setninger, sprekke og skjevheter i terrassedekke. Årsak antas å være setninger i masser under terrassedekke samt manglende armering. Videre er det sprekker i vegger rundt terrasse og det har vært avskalling på utvendig teglstein som nå er malt over.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering av terrasse generelt må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Tydelig skjevheter i betongdekke


Sprekker i betongdekke


Setninger i betongdekke


Sprekker i mur

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Fliser i vindfang, hovedsaklig parkett og heldekkende vegg til vegg tepper på øvrige gulv, veggene kledd med plater med malte overflater. Innvendige tak har malte plater eller trukne tak (barracuda tak).

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Mindre skjevheter/retningsavvik på +/-10 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betrakting. Det er i tillegg målt høydeforskjell på ca 20 mm gjennom hele rommet i spisestue.

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

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

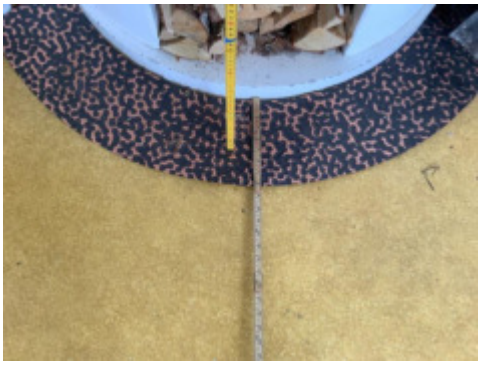
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig da eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Det er ikke krav til radonmåling i egen bolig men det anbefales måling for å få kartlagt radon nivå.

Tilstandsrapport



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


Mangler plate av ildfast materiale foran ildsted

TG 3 Pipe og ildsted

To pipe i teglstein, en med to røykløp og en med ett røykløp. Sotluker i fyrrom og kjellerstue. Pipene har fotbeslag av sink over tak.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Iflg. brannforskrifter skal plate av ubrennbart materiale stikke 300 mm fram foran ilegget, det er ikke i dette tilfellet på ildsted i kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000


Sotluker fra byggeår


Mangler ildfast plate foran sotluke

TG 2 Rom Under Terreng

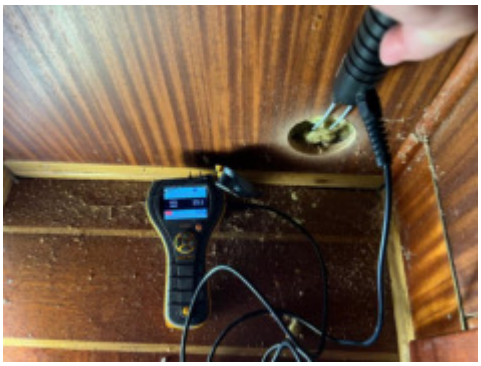
Gulvet er lagt med parkett og veggen kledd med finerplater. Hulltaking er foretatt i kjellerstue/kahytt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 24.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Fuktmålingen viser at treverket er fuktig og gir gode vekstvilkår for råtesopp. Hobbyrom under bakkenivå er isolert med isopor uten noen dekning. Dette var vanlig praksis på 1960-70 tallet men ihht dagens forskrifter skal isopor dekkes av brannhemmende plater eller murpuss.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Isopor i kjellerrom bør fjernes.


Fuktundersøkelse i vegg

Tilstandsrapport



Fuktmerker nederst i vegg i skap



Isopor i hobbyrom

TG 2 Innvendige trapper

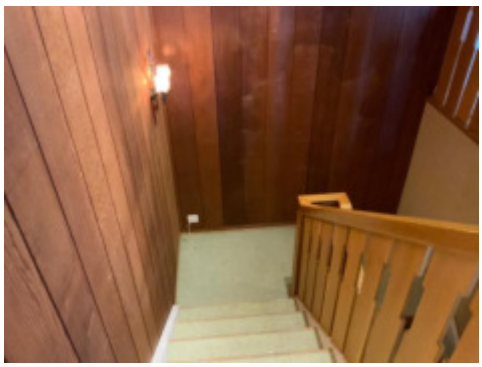
Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Rekkverks høyde 83 cm



Mangler håndløper i trapp

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

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

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre innvendige forhold

Innvendig overflater generelt

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Innvendig har boligen for det meste overflater fra byggeår med unntak av generelt vedlikehold dvs. tapetsering/maling av vegger og tak etter behov.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav eller å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må noe kosmetisk oppgradering av innvendige overflater påregnes. Det settes ikke noe prisestimat på oppussing da det vil alltid være individuelle ønsker og behov men det må påregnes betydelige midler for å få boligen opp til dagens standard/krav.



Slitte overflater

Tilstandsrapport



Sig i plate himling

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom er bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997, dvs. før krav til membran på vegg og fallforhold. Vinyl belegg på gulv og tapetserte vegger. Vaskerom inneholder skyllekum av stål og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vaskerom fra byggeår



Fuktmerker på vegger

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/fuktundersøkelse er foretatt i gang uten å påvise unormale forhold, måling ga ikke utslag på fuktindikator.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot vaskerom

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom mot vest er fra byggeår og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997, dvs. før krav til membran på vegg og fallforhold. Mosaikk fliser på gulv og malte plater på vegger, baderom inneholder dusjnisje, klosett og to servanter.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Baderom fra byggeår

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i skap bak dusjbatteri uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Treverk som har fuktinnhold lavere enn 15 % er tørt treverk.

1. ETASJE > ON-SUITE-BAD

TG 3 Generell

On-suite-bad er fra byggeår og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997, dvs. før krav til membran på vegg og fallforhold. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjnisje, badekar, klosett og servant.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

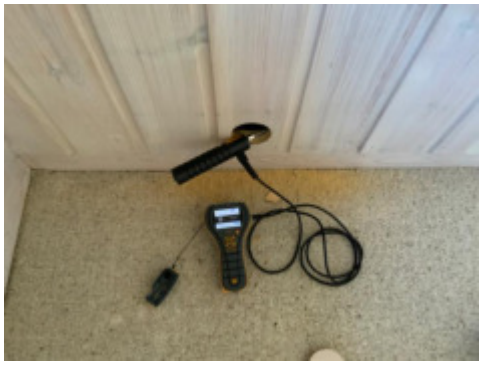


Baderom fra byggeår

1. ETASJE > ON-SUITE-BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/fuktundersøkelse er foretatt uten å påvise unormale forhold, måling ga ikke utslag på fuktindikator.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte fronter. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Benkeplater av kompositt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Generell alders slitasje

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men tid for utskifting av innredning nærmer seg.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Generell alders slitasje på avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

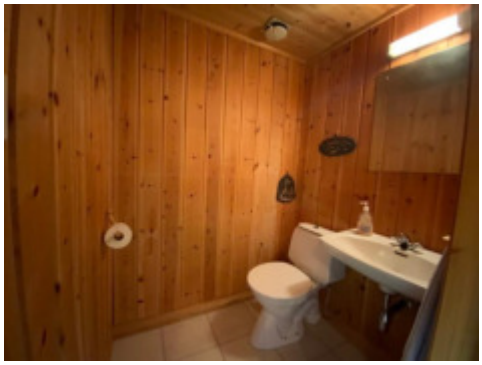
TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom i kjeller med laminat på gulv og inneholder toalett samt servant, naturlig lufting og tilluft med spalte under dør.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Toalettrom kjeller

KJELLER > BADSTUE/DUSJ ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue med belegg på gulv, panel på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badstue antatt ikke bygget som ¨rom i rommet¨dvs ikke med luftespalte rundt vegger/panel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bruk av badstue virker med overnevnte anmerkninger men manglende luftespalte rundt rommet kan redusere levetid på rommet.

KJELLER > BADSTUE/DUSJ ROM

TG 2 Teknisk anlegg

Badstueovn fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med ubehandlet tregulv, panel på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Kjølerom bør bygges som et “rom i rommet”. Dvs med luftespalte mot eksisterende konstruksjon, for å sikre god lufting rundt kjølerommet og forhindre oppfukting ved lekkasjer eller diffusjon. Slik er det ikke i dette tilfellet. Det ble registrert fuktmerker samt noe forhøyet fuktverdier i treverk, både i og utenfor kjølerom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade. Ut i fra synlige forhold kan det ikke utelukkes råteskader i skjult konstruksjon.



Fuktmerker og forhøyet fuktighet i vegger inn mot kjølerom

Tilstandsrapport



Fuktmerker i gulv



Fuktmerker og forhøyet fuktighet i vegger inn mot kjølerom

KJELLER > KJØLEROM

TG 3 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist/opplyst at kjøleromsaggregat ikke fungerer.

Aggregat virker ikke iflg. selger.

Konsekvens/tiltak
• Kjøleaggregat må skiftes ut/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kompressor



Aggregat innedel

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Stoppekran i fyrrom

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 3 Varmesentral

Det er installert oljefyr med varmluft via kanaler til enkelte boligrom. Oljefyr er frakoblet og har ikke vært i bruk de siste to årene.

Vurdering av avvik:
• Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Konsekvens/tiltak
• Oljeanlegget må saneres eller bygges om.

Hvis oljeanlegget skal fortsatt benyttes må den bygges om eller saneres hvis den ikke skal benyttes. Det er ett valg som mye eier må ta og det er derfor ikke satt noe kostnadsestimat på forholdene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oljefyr

TG 1 Varmepumper

Det ble montert 3 varmepumpe i 2010, alle med luft til luft.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert i fyrrom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannstank tilkoblet støpsel

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i vestre vindfang. 50 Amp. hovedsikringer, 14 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med skrusikringer og jordfeilbryter. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om elektrisk anlegg og ikke svart på spørsmål om el-anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1972 Montering ved nyby
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Se kommentarer nedenfor

Generell kommentar

Pga. alder på ledningsnett, kontakter og brytere samt det faktum at det ikke foreligger noen opplysninger om anleggets tilstand, anbefales det kontroll av el-anlegget. Videre gjøres det oppmerksom på at pga. alder på anlegget må det påregnes oppgradering på sikt som også vil bli en naturlig andel ved oppussing av boligen. Kostnadsestimat forutsetter kontroll av anlegget og oppgradering av sikringsskap men ikke eventuell oppgradering av det totale anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling og fjell.

TG 2 Drenering

Boligen er antatt drenert med drensrør av tegl, grunnmur tettet utvendig med asfaltløsning.

Vurdering av avvik:

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

Der det er fritt eksponerte murvegger (ikke gjenkledde) er det tegn til mindre saltutslag og fuktighet nederst. Dette indikerer at det er en viss fukttransport og skader vil være påregnelig og at drenering har begrenset kapasitet. I kjeller vil det alltid være kapillært oppsug av fuktighet da det ikke ble brukt fuktsperre mot grunnen da dette huset ble bygget. Dette vil også trekk opp i yttervegger og delevegger med påfølgende fuktighet og saltutslag nederst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

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

Konsekvensene av dårlig/manglende drenering kan være råteskader i treverk og organisk materialer. Videre kan det oppstå soppdannelse og saltutslag i kjeller som igjen kan påvirke innemiljø og helse.



Høye fuktverdier i treverk inn mot mur



Saltutslag i kjeller



Saltutslag i kjeller

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Diverse riss og småsprekker i grunnmur og i betonggulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekker i grunnmur er for det meste av eldre dato. Skadene bør tettes, videre bør de overvåkes med tanke på eventuell utvidelse. Tiltak kan ikke utelukkes. Det gjøres oppmerksom på at det meste av grunnmur er under bakkenivå, eller kledd inn på innvendig side og derfor ikke inspiserbar.







TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er beliggende i skrånende terreng med gruset innkjørsel.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast, vannledning av plast ukjent type. Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløpsnett. Ledningsnett fra byggeår. Alle opplysninger om materialer og alder på skjult ledningsnett er iflg. eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Oljetank

Det er nedgravd oljetank av stål, tanken er sanert iflg. fremlagte opplysninger.

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

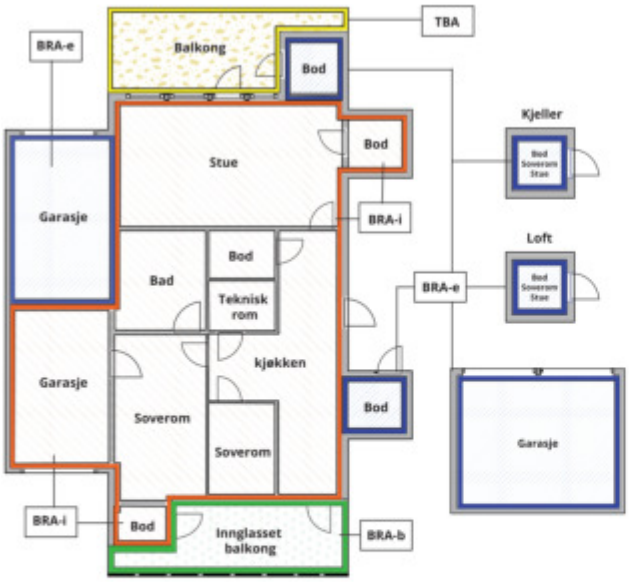
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	201			201			201
1. Etasje	241	41		282			282
SUM	**442**	**41**					**483**
SUM BRA	**483**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom , Hobbyrom , 4 boder, Toalettrom , Badstue/dusj rom, Fyrrom , Råkjeller, Kjølerom , Kjellerstue , kjellerstue/kahytt		
1. Etasje	Vindfang , Hall m/trapp, Gangareal, Vaskerom , Bad , Soverom , Soverom 2, Hovedsoverom, On-suite-bad, Kjøkken , Spisestue , Bibliotek , Stue	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 06.06.1972 lagt til grunn ved vurdering av lovlighet. Boder i kjelleretasje er bygget om fra sekundærareal (S-rom) til boligareal (P-rom). Innredning av kjeller til boligformål er ikke byggeanmeldt eller søkt om godkjent av bygningsmyndighetene. Det gjøres oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om byggemelding av kjeller. Ved vurdering av tegninger er det lovlighet av innredet areal som er vurdert. Plassering av bygninger på tomt med hensyn til tomtegrenser og eventuelt lovlighet for oppføring av terrasser/balkonger er ikke vurdert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Oppholdsrom i kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav om rømningsvei og lysforhold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	325	117

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2024	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	3	272		0	2641.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Seileråsen 13

Hjemmelshaver
Wold Kjell Oddvar

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.05.2024	Eiendommen selges ved fullmakt og det er derfor ikke fremlagt noen utfyllt egenerklæring.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	02.06.1972		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.08.1973		Gjennomgått	0	Nei
Vestfold Interkommunale Brannvesen	10.03.2022		Gjennomgått	0	Nei
CMC Varme as	04.11.2020	Sanering av oljetank	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/FE6458

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	13240108

Adresse	Seileråsen 13		
Postnummer	3121	**Poststed**	NØTTERØY
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☒ Ja ☐ Nei		
Navn på hjemmelshaver	Kjell Oddvar Wold		
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Ja ☒ Nei		
Selger1fornavn	Anders	**Selger1etternavn**	Wold

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
20.05.2024

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☐ Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☐ Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er overnevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/brukendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☐ Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☐ Ja

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☐ Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
20.05.2024

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Wold, Anders

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
20.05.2024

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Seileråsen 13
Postnummer	3121
Sted	NØTTERØY
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	272
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	396338
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	ae7f942b-99b6-4029-a99f-c649ad135958
Dato	20.05.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	450
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Seileråsen 13
Postnummer: 3121
Sted: NØTTERØY
Kommune: Færder
Bolignummer: H0101
Dato: 20.05.2024 20:43:23
Energimerkenummer: ae7f942b-99b6-4029-a99f-c649ad135958

Kommunenummer: 3911
Gårdsnummer: 3
Bruksnummer: 272
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 396338

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

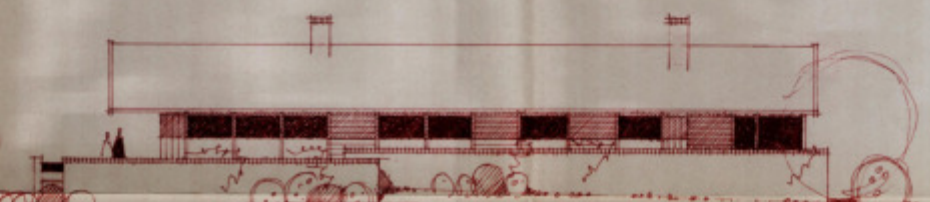
Tiltak 22: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

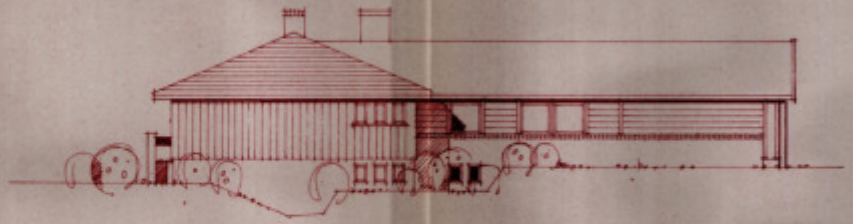
FASADETEGNINGER



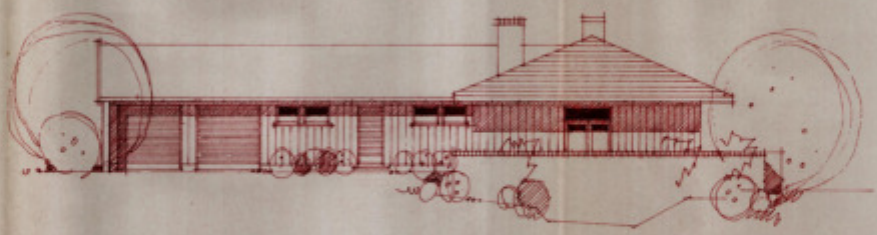
FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE SØR

NTNTDT BIBLIOTEKS- OG INFORMASJONSTJENESTE
6.6.72 AVD/HYL

171.04

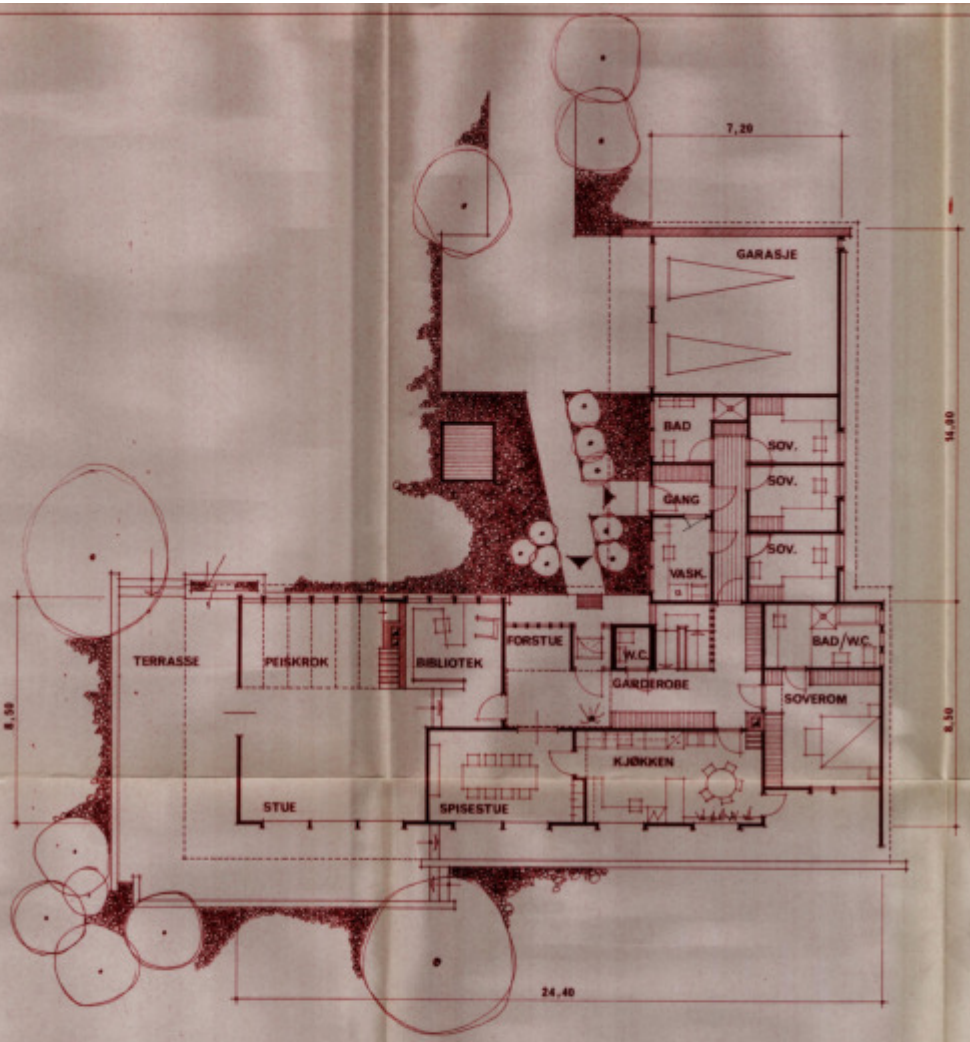
Tannlege KJELL WOLD , NØTTERØY

ENEBOLIG

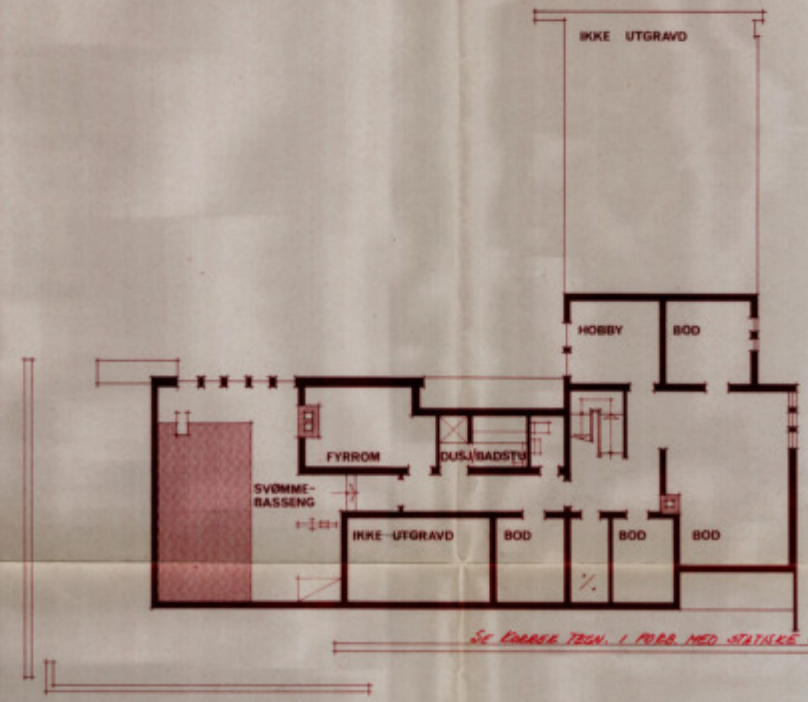
FASADER M = 1 : 100

FADUM , PEERSEN , WOLLERT - NIELSEN
ARKITEKTER MNAL TØNSBERG 2.6.72

PLANTEGNINGER OG SNITT

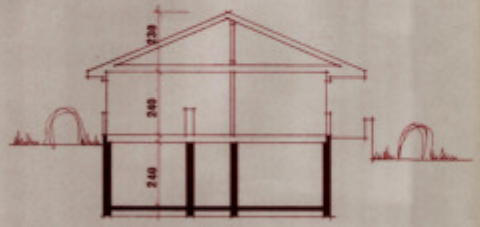


PLAN 1. ETASJE



Se kopier tegn. i forb. med statiske beregn. mottatt 8.9.72.

PLAN UNDERETASJE

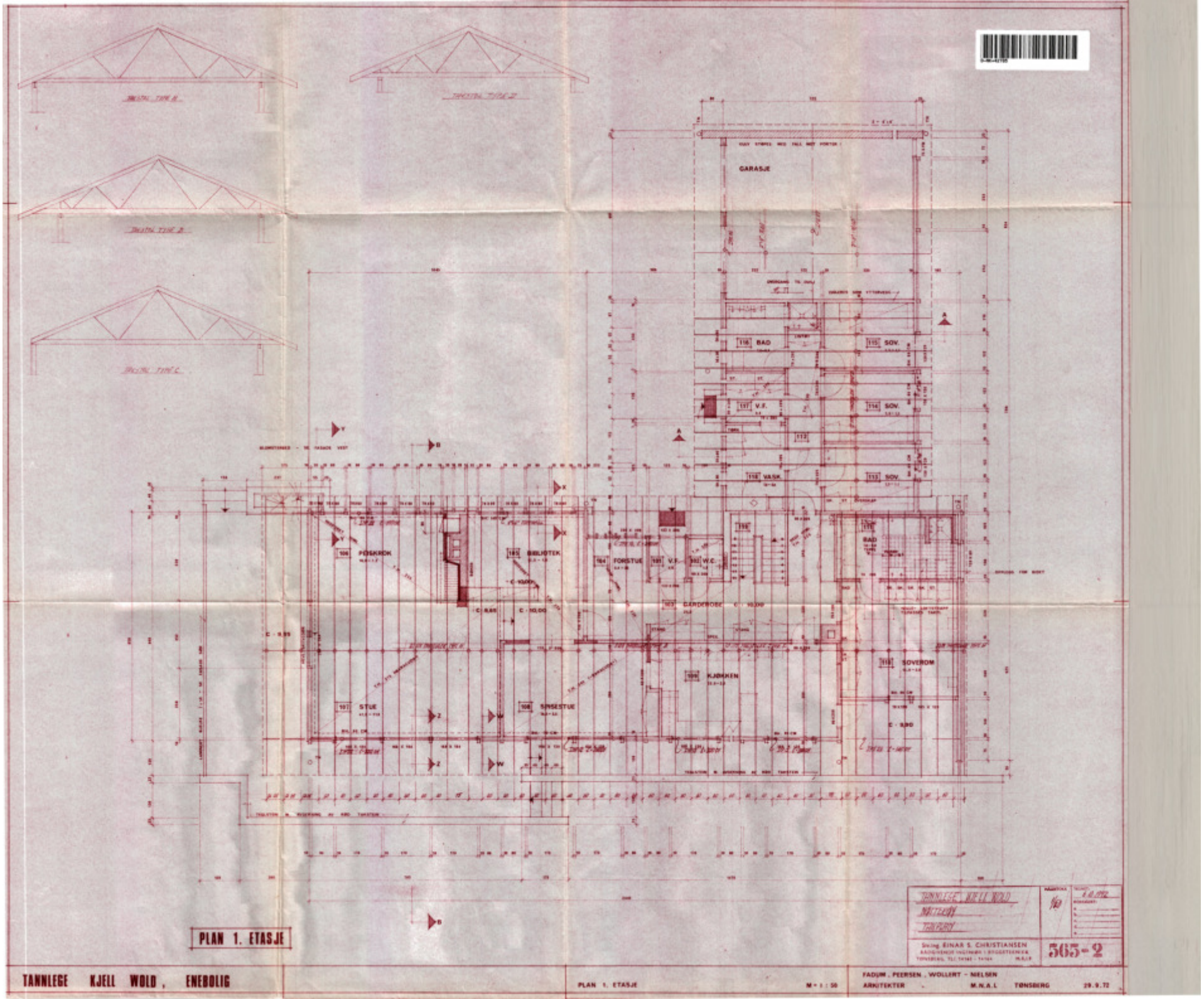


SNITT

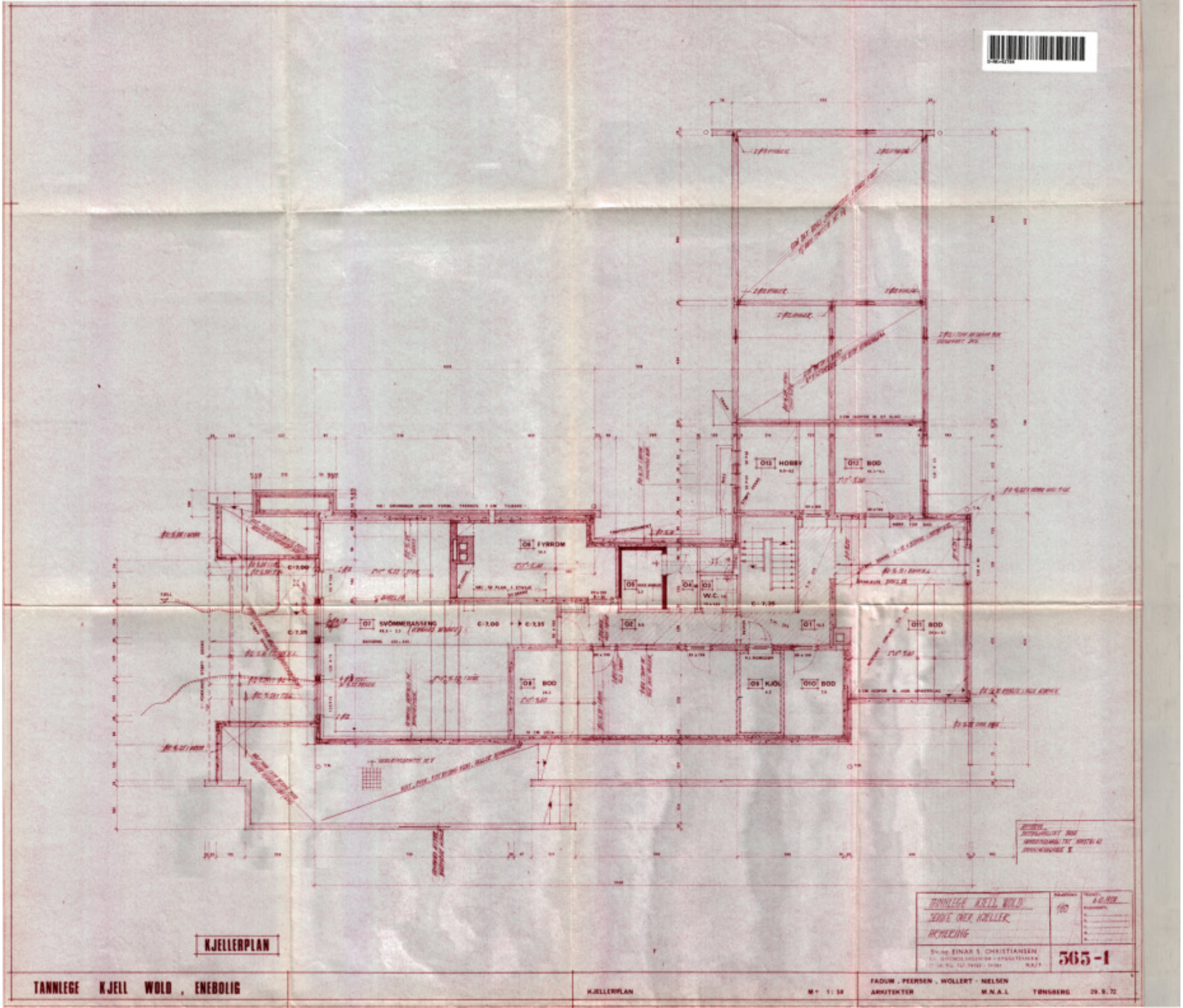
171.03

Tannlege KJELL WOLD, NØTTERØY	ENEBOLIG	PLANER OG SNITT M = 1:100	FADUM, PEERSEN, WOLLERT-NIELSEN ARKITEKTER MNAL TØNSBERG 2.6.72

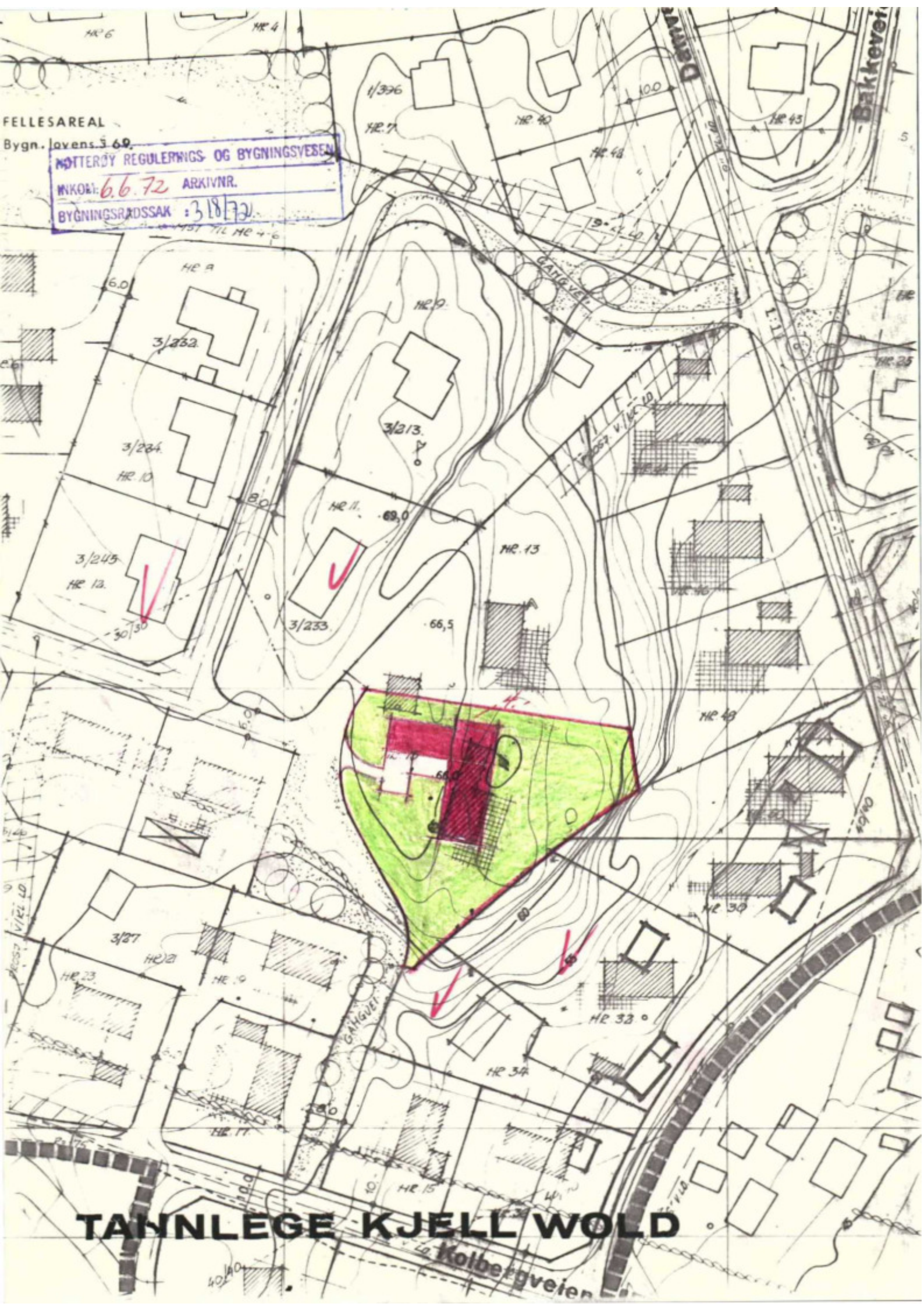
PLANTEGNING 1
ETASJE NY


GARASJE
116 BAD
115 SOV.
117 V.F.
114 SOV.
112
118 VASK
113 SOV.
106 FOYER
105 BIBLIOTEK
104 FORSTUE
101 V.F.
102 W.C.
103 GARDEROBE
109 KJØKKEN
110 SOVEROM
107 STUE
108 SPISESTUE
C - 9,80
C - 10,00
C - 9,55
PLAN 1. ETASJE
TANNLEGE KJELL WOLD
MELLOM
TØNSBERG
Sivilng. EINAR S. CHRISTIANSEN
565-2
TANNLEGE KJELL WOLD, ENEBOLIG
PLAN 1. ETASJE
M = 1 : 50
FADUM, PEERSEN, WOLLERT - NIELSEN
ARKITEKTER - M.N.A.L TØNSBERG
29.9.72

PLANTEGNING KJELLER NY


KJELLERPLAN
TANNLEGE KJELL WOLD , ENEBOLIG
KJELLERPLAN
M 1 : 50
FADUM . PEERSEN . WOLLERT - NIELSEN
ARKITEKTER M.N.A.L TØNSBERG 29. 9. 72
TANNLEGE KJELL WOLD
565-1

SITUASJONSKART


FELLESAREAL
Bygn. lovens § 69.
TØNSBERG REGULERINGS- OG BYGNINGSVESEN
INNKOM: 6.6.72 ARKIVNR.
BYGNINGSRÅDSSAK: 318/72
TAHNLEGE KJELL WOLD
Kolbergveien

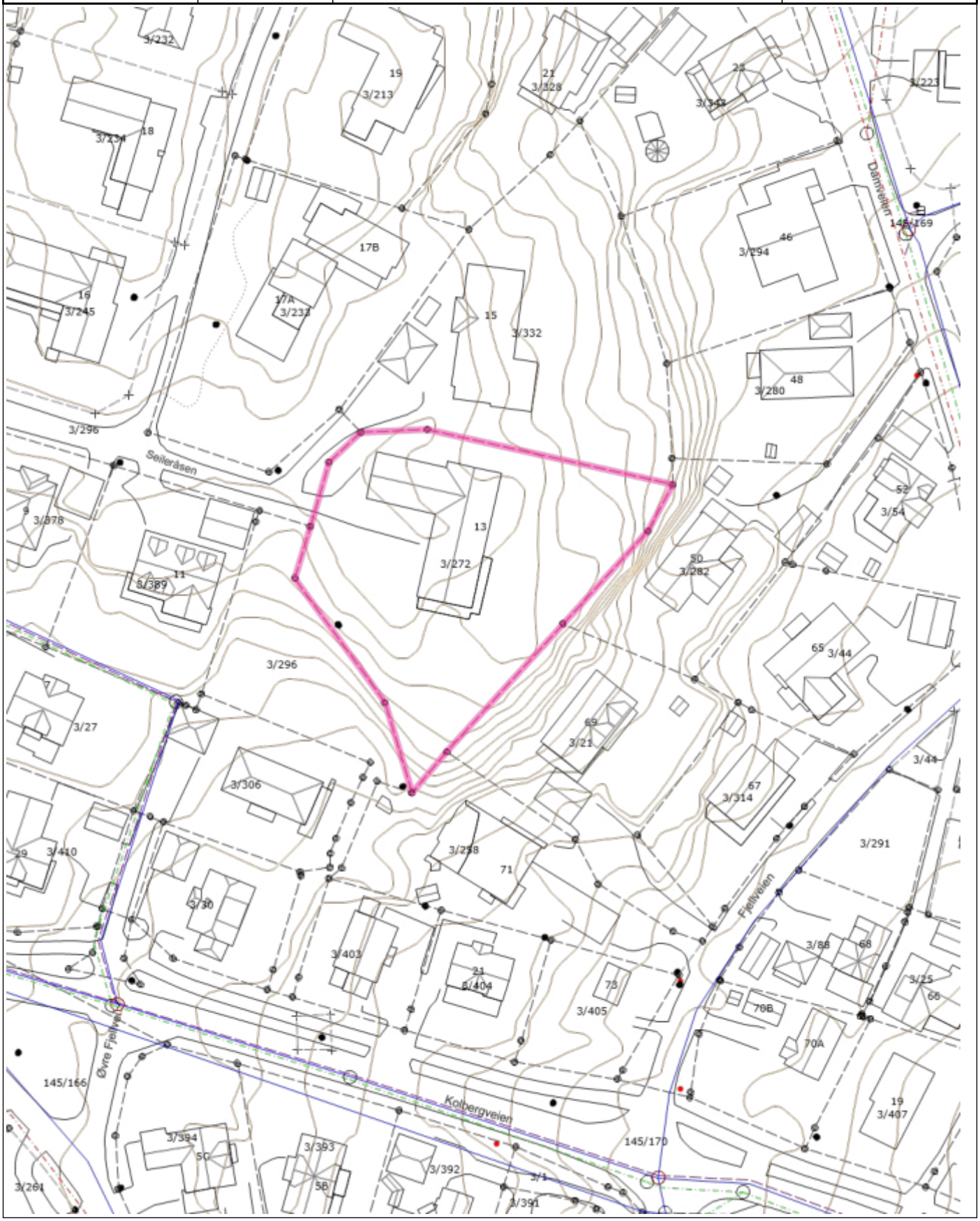
OVERSIKTSKART MED VA

Færder kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 3	Bnr: 272	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Seileråsen 13 3121 NØTTERØY			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Brannventil	Kum - annen eier	Sluk
Avløp_felles	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning - annen eier	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Fasadeliv	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Høydekurve	

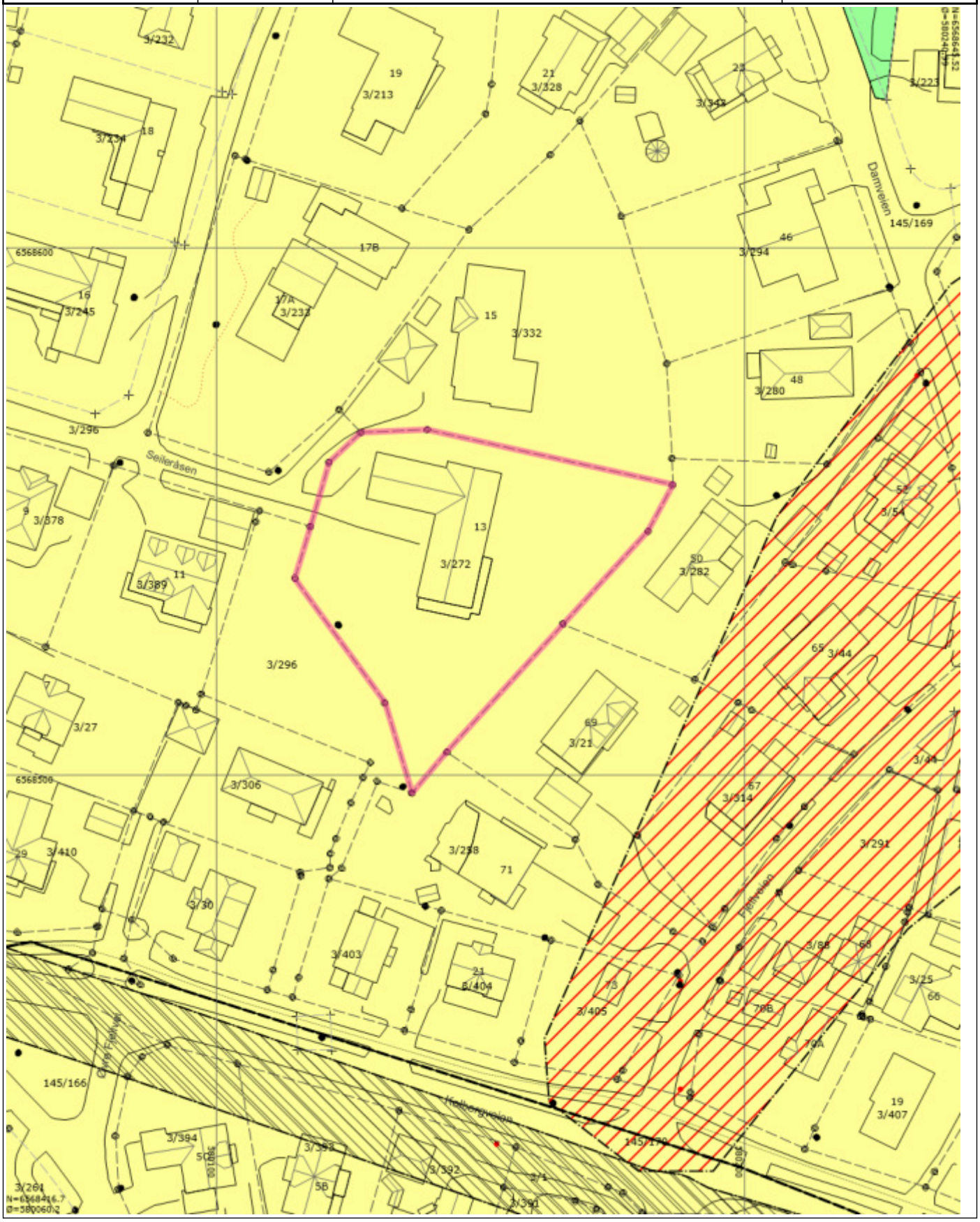
KOMMUNEPLAN

Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 3	Bnr: 272	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Seileråsen 13 3121 NØTTERØY			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Annen sikring	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Fasadeliv	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde
KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
Grense for arealformål	Grense for faresoner	Grense for sikringsoner
Ras- og skredfare	Andre sikringssoner	Boligbebyggelse - Nåværende
Friområde - Nåværende	KpOmråde gjeldende	Høydekurve

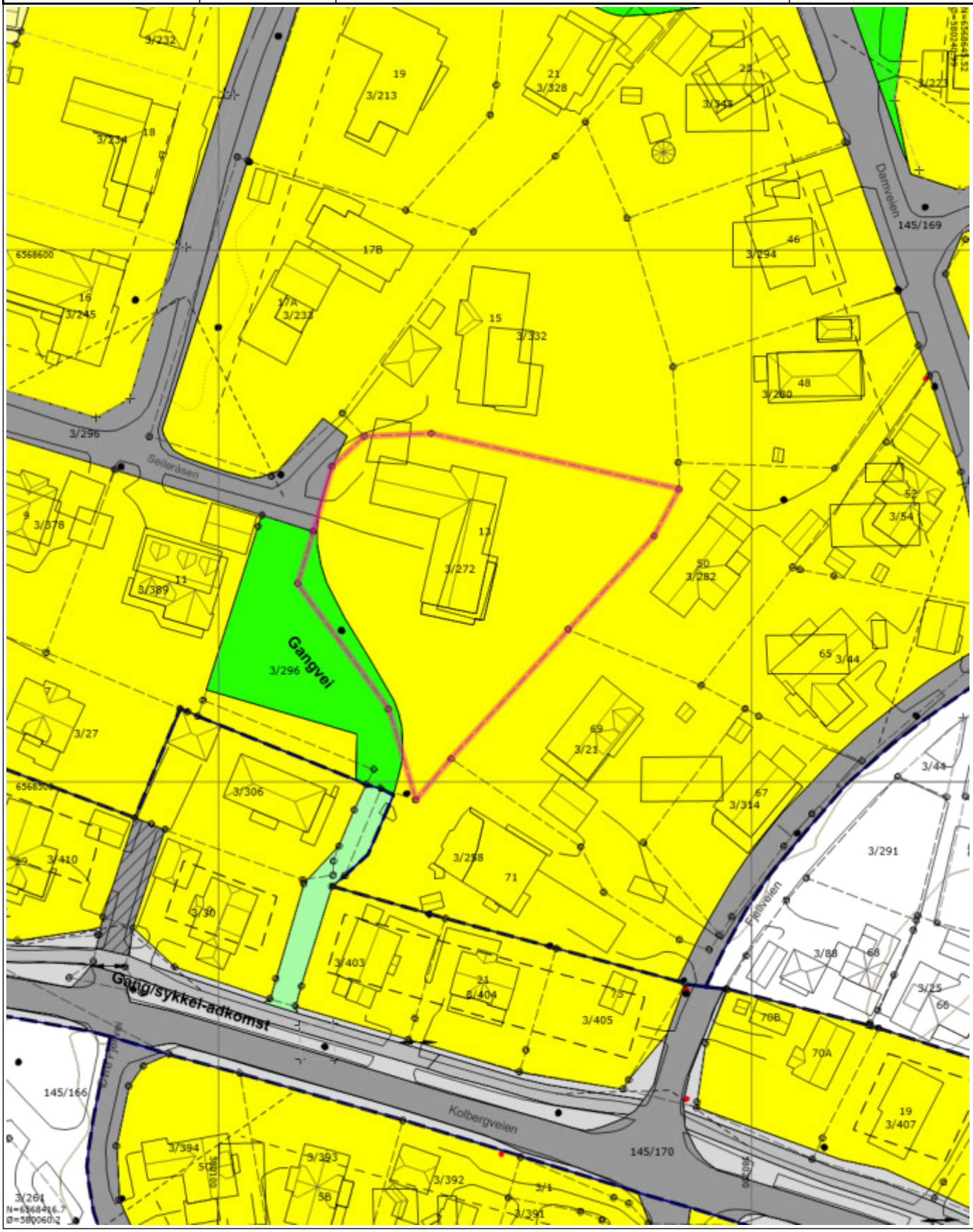
REGULERINGSPLANER

Færder kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 3	Bnr: 272	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Seileråsen 13 3121 NØTTERØY			
Annen info:	Teieskogen sydøstre del			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


RpOmråde vedtatt på bakkenivå

Matrikkelnummer.

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Bygningsavgrensning tiltak


Fasadeliv


Mønelinje


Takkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Sti

Husnummer

Husnummer med bokstav

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Andre sikringssoner

Kjøreveg


Annen veggrunn - tekniske anlegg


RpGrense


RpFormålgrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Regulert tomtegrense


Byggegrense


Byggelinje


Planlagt bebyggelse


Frisiktlinje


Boligområde


Offentlig trafikkområde


Kjøreveg


Annen veggrunn


Gang-/sykkelveg


Offentlig friområde


Turveg


Felles avkjørsel


Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Høydekurve

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser

I tilknytning til reguleringsplan 112 Teieskogen sydøstre del (delplan 01) – Nøtterøy kommune.

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 28. oktober 1971
Stadfestet av Miljøverndepartementet 7. mai 1974
Revisjoner:
112-E3 Mindre endring 24.08.2011
112-E4 Mindre endring 03.09.2014
112-E5 Mindre endring 14.01.2015

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2

Bebyggelsen skal være åpen med bolighus i inntil 2 fulle etasjer og uthus (garasjer) i en etasje.
Bolighus må ikke være større enn 20% av tomtens netto areal*, uthus skal ha grunnflate ikke over 35 m2.
Unntak kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven.
Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den vist tomtedeling når det skjer i harmoni med den øvrige bebyggelsen for øvrig.

Fra gbnr 1/424 tillates delt tomt for en frittliggende bolig med byggegrenseavstand ikke mindre enn 10 meter fra senterlinje i Bakkeveien. For fradelte tomt skal minste uteoppholdsareal være minimum 100m2.

§2 B

GBnr 3/337 tillates delt i to tomter for frittliggende eneboliger i henhold til plankart datert 11.08.2014 gjennom mindre endring av reguleringsplan 112-E4. Eiendommene (B1 og B2) skal ha felles adkomst fra atkomstvei (V) med avkjøring til Øvreveien. Byggegrenser er angitt i plankart.
Det tillates bebyggelse med sal- og valmtak med maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og maksimal mønehøyde på 8,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Tillatt utnyttelse på tomtene er 30 % bebygd areal (%BYA).

For B1 og B2 tillates frittliggende garasjer med bruksareal (BRA) inntil 50m2 og med mønehøyde inntil 5 meter målt i forhold til gulv i garasje. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand min. 5,0 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand min. 2,0 meter til veiformål.

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§2 C

På GBnr. 1/573 tillates oppført inntil 3 boliger i rekke gjennom mindre endring av reguleringsplan 112- E5.
Byggegrenser er anvist i plankart datert 05.12.14. Balkonger kan krages utover byggegrensen mot syd med inntil 2,0 meter.
Maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde på bolig lengst vest på tomten er kote + 71.60. Bebyggelsen skal trappes ned mot øst, og det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

Tillatt utnyttelse på tomtene er 35% bebygd areal (%BYA). Utendørs biloppstillingsplasser medregnes ikke i utnyttelsesgraden.

Det tillates frittliggende garasjer med bruksareal (BRA og BYA) inntil 50m2 og med mønehøyde inntil 5 meter målt i forhold til gulv i garasje. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand min. 5,0 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand min. 2,0 meter til veiformål.

Vann og avløpsledninger som krysser tomten må legges om hvis ny bebyggelse kommer nærmere disse enn 4 meter. Omlegging av vann og avløpsledninger skal utføres i samråd med Nøtterøy kommune.

Innenfor område avsatt til renovasjon kan det oppføres felles bod for oppbevaring av avfallsbeholdere. Maksimal byggehøyde er 3,5 meter.

Boligene skal ha felles adkomst fra Damveien.

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at husgrupper får en harmonisk utforming.
Takoppbygg eller nedskjæring i takflaten tillates ikke.
Fage på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

I område for offentlig bebyggelse kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. Før bygningsrådet behandler en enkelt byggemelding, kan det kreve seg forelagt for godkjenning en bebyggelsesplan for området.

§ 5

Det tillates ikke ny hyttebebyggelse i reguleringsområdet.

§ 7

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller være til hinder for trafikken.

§ 8

Ved byggeanmeldelse skal det på situasjonskartet være vist plassering av hus, garasje, og gårdsplass med oppstillingsplass for bil.

§ 9

Busslommer kan opparbeides der det viser seg nødvendig.
Stolpefester for lavspentledninger og telefonlinjer kan oppsettes der det viser seg nødvendig, fortrinnsvis i tomtegrensen.

§ 10

Anlegg for lek, idrett og sport kan opparbeides i friområdene etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

§ 11

Når særlige grunner taler for det, kan mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 12

Etter disse reguleringsbestemmelsers ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

* I henhold til kommunens praksis skal dette tolkes slik at det tillates bolighus på inntil 20% BYA av den enkelte tomt.

INFO FRA VIB

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	1011092
Dokumentdato	10.03.2022
Kontrolldato	10.03.2022
Saksbehandler	Jan Daniel Nedrevåge

KJELL ODDVAR WOLD
SEILERÅSEN 13
3121 NØTTERØY

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Seileråsen 13, bruksenhet H0101, 3121 NØTTERØY den 10.03.2022

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier: KJELL ODDVAR WOLD
For brannvesenet: Jan Daniel Nedrevåge

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

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

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Spørsmål rettes til Jan Daniel Nedrevåge på **feier@vibr.no** eller **93 00 47 97**.

Med vennlig hilsen

Jan Daniel Nedrevåge
Feiersvenn

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

FEIE OG TILSYNSOPPLYSNINGER

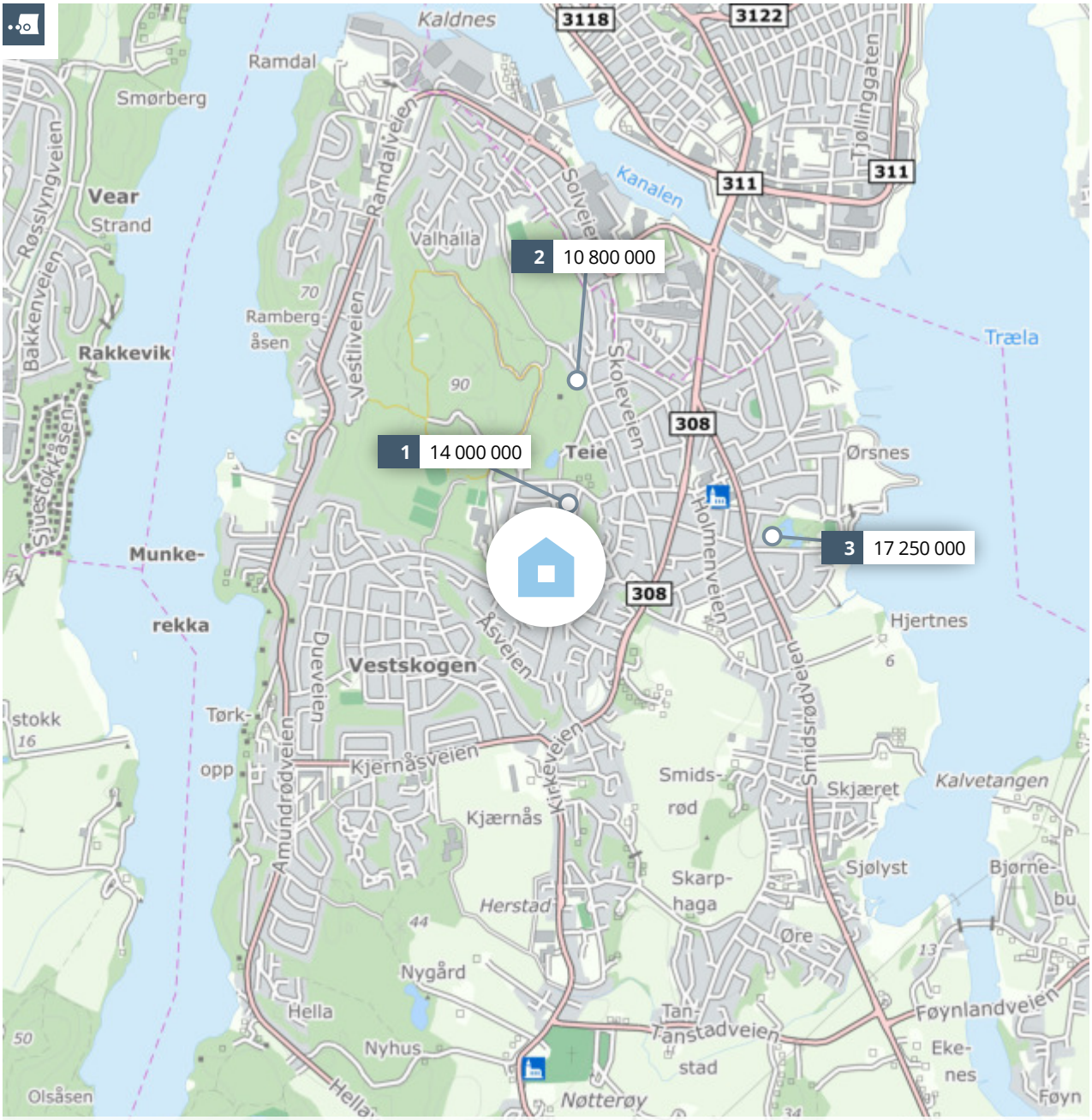
Feie og tilsynsopplysninger:

3911-3/272 Adresse Seileråsen 13 3121 Nøtterøy

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 10.03.22 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	10.03.22	X	

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SEILERÅSEN 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 16.08.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Siri Graf Stenberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Seileråsen 13, 3121 NØTTERØY

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 3 BNR 272 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3911 FÆRDER GRUNNKRETS TEIE

Verdivurdert til

14 000 000

-	14 000 000	43 077
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	325 m²
BRA	483 m²
Tomt	2 642 m²
Byggeår	1972

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bakkeveien 14 285 m²	1952	1 631 m²	6 sov	05.04.2024	14 990 000	**14 000 000**	0	14 000 000	**49 123**
2	Kikutveien 1 A 218 m²	1996	1 915 m²	4 sov	19.02.2024	12 000 000	**10 800 000**	0	10 800 000	**49 541**
3	Parkveien 7 205 m²	1921	3 318 m²	3 sov	11.03.2024	18 500 000	**17 250 000**	0	17 250 000	**84 146**

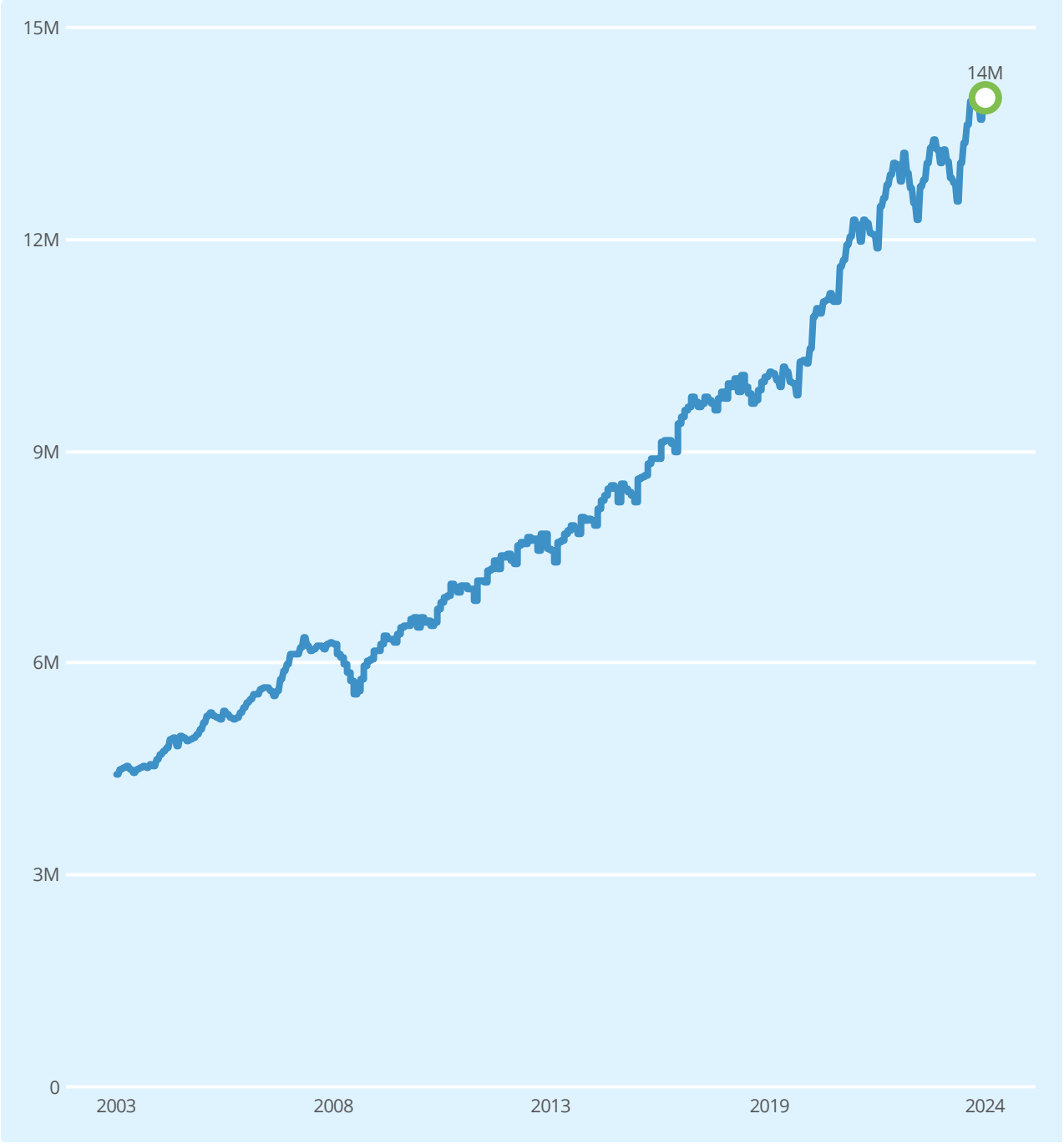
Seileråsen 13 er en stor enebolig med flott beliggenhet i høyden og nydelig utsikt langt utover skjærgården. Utsikten kan nytes inne, men aller best ute på en delvis syd- og vestvendt terrasse på 94 kvm. Tomten for øvrig er på ca. 2,6 mål, bestående av naturtomt, plen, gruslagt gårdsplass og integrert dobbelgarasje.

Eneboligen har et oppgraderingsbehov, dog har den en innholdsrik planløsning som byr på mye potensial og stor fleksibilitet med tanke på innredning og bruk. Her er det et stort spisekjøkken med peis tilknyttet spisestue, bibliotek og en flott stue med peis. Videre er det kjellerstue med peis og et rom stilig innredet som salongen på en båt. Boligen har også badstue med dusj, et vaskerom, to toalettrom, to bad og tre soverom, hvor ett bad er tilknyttet master.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle

boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i TEIE grunnkrets nå

3
eneboliger til salgs

9.4M
9.1M
8 851 000 Prisantydning i snitt
8.5M
8.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i

54
dager

Eneboliger solgt i TEIE grunnkrets siste 6 mnd

12
eneboliger solgt

7.8M
7 751 000 Prisantydning i snitt
7 710 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

53
dager

for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

44 167 TEIE grunnkrets i snitt siste 6 mnd

43 077 Seileråsen 13 Totalpris 14 000 000

40 816 FÆRDER kommune i snitt siste 6 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Seileråsen 13
Gnr. 3 Bnr. 272 i Færder kommune

Oppdragsnummer:
13-24-0108

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg
Saksbehandler: Siri Graf Stenberg
Telefon / Mobil: / 47 20 21 91
E-post: siri.graf.stenberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater