



EIENDOM
2005



Berganveien 110 - Færder - Skallestad

Berganveien 110, 3138 Skallestad

Prisantydning: kr 5 795 000,- + omk.

Primærrom: 208 kvm

BRA: 236 kvm

Eiendomstype: Enebolig m/godkjent hybel

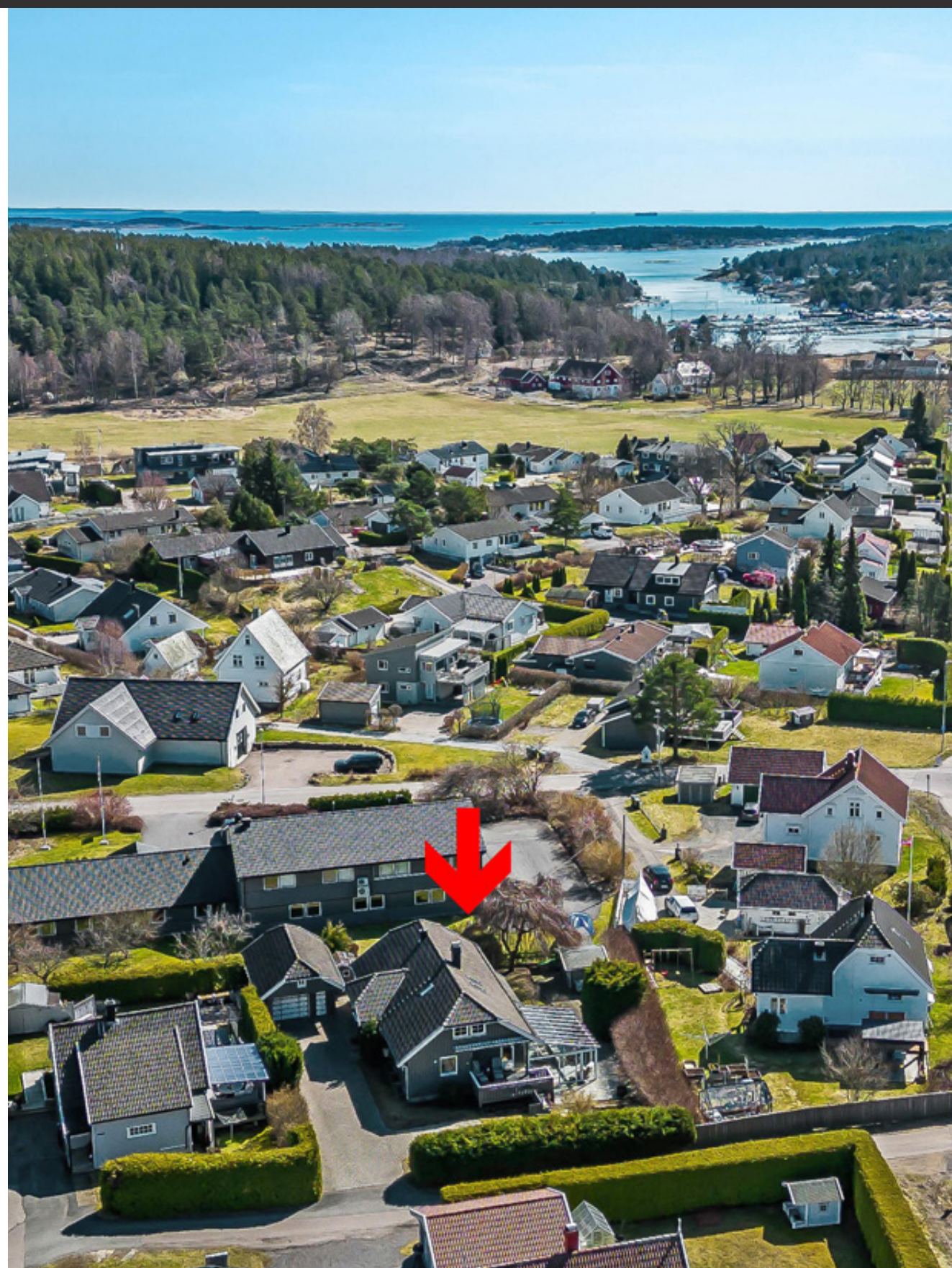


*“Strekker meg
alltid det lille
ekstra for kunden”*

Jens Erik Wesenberg
Eiendomsmegler MNEF
Epost: jenserik@z-eiendom.no
Mobil: 902 30 110

Har lang erfaring, jobbet i bransjen siden 1993. Selger alle typer eiendommer som eneboliger, alle typer leiligheter, hytter, småbruk og prosjekterte boliger.

Kundene omtaler meg som lett tilgjengelig, flink på oppfølging, effektiv, rådgivende, nøye, strukturert, blid og imøtekommande.





KORT OM EIENDOMMEN

Innholdsrik enebolig med ny godkjent hybel i kjeller. 4 soverom. 3 bad. Garasje. Meget pen og usjenert hage.

Oppdragsnummer	2230150 Gnr.: 40, Bnr.: 153 i Færder kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Berganveien 110, 3138 Skallestad
Prisantydning	5 795 000,-
Omkostninger	158 212,-
Totalpris inkl. omk.	5 953 212,-
P-rom/BRA/BTA	208 kvm/236 kvm
Antall soverom	5
Tomteareal	718 kvm.
Eierform tomt	Eiet tomt
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1989
Eierform	Selveier
Energimerking	Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter D





VELKOMMEN INN









































HYBEL I KJELLER































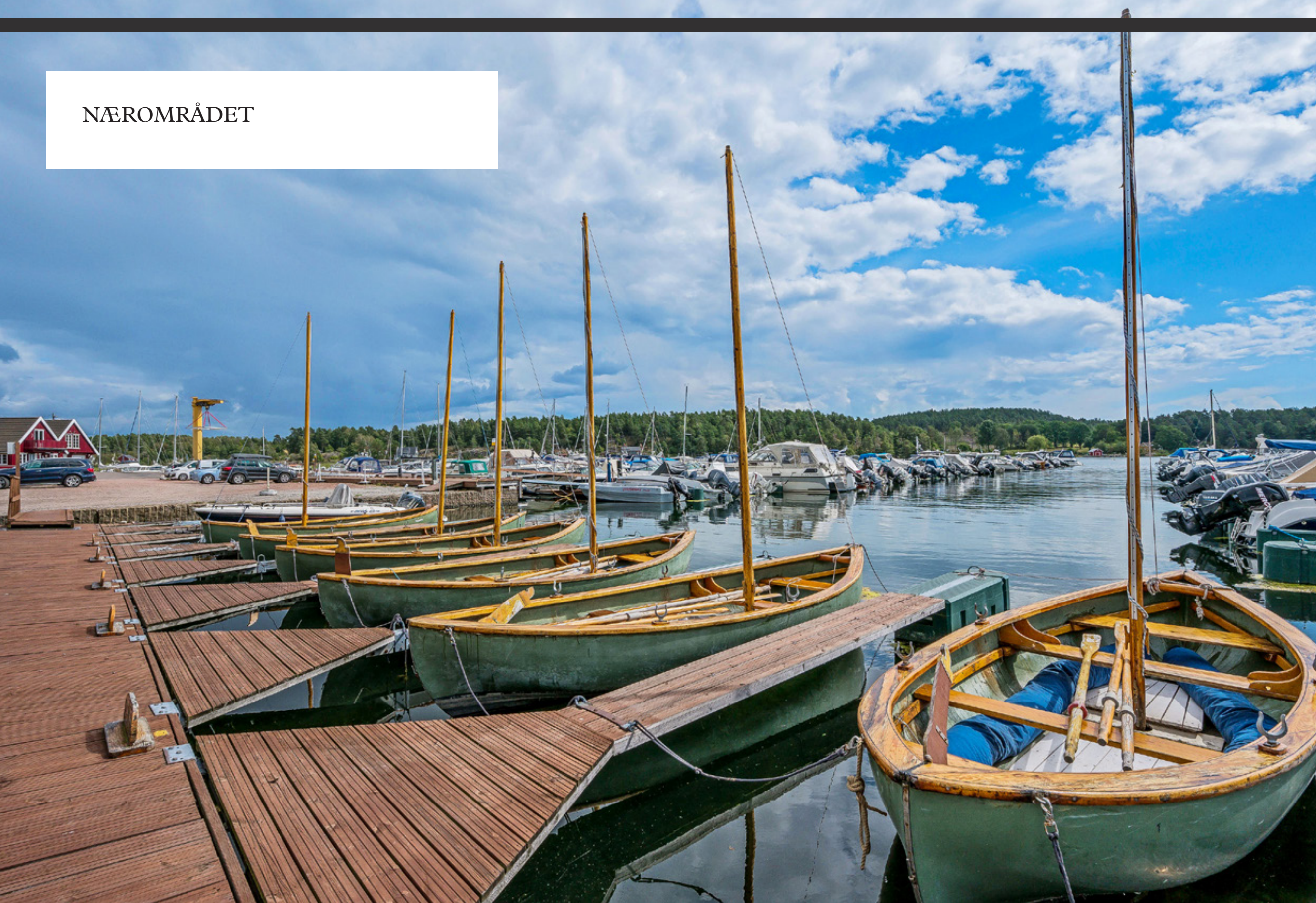


NÆROMRÅDET





NÆROMRÅDET





OPPDRAKSNUMMER

2230150

TYPE BOLIG

IEnebolig med hybel.

EIER

Catrina B Lislerud Jensen

Jan Stubkjær Jensen

ADRESSE

Berganveien 110

3138 Skallestad

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i FINN-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Z-eiendom. Velkommen til visning!

BELIGGENHET

Eiendommen ligger usjenert til, sentralt på Skallestad.

Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til brygge, småbåthavner og flere gode bademuligheter.

Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård, men hovedøya har også fine muligheter for turer i skog og mark. Blant annet kan kyststien mellom Hjemseeng og Oterbekk anbefales, samt Teieskogen og Hella turområde. Fjærholmen er kommunens største og fineste badeplass og ligger ca. 5 km unna. Her er det sandstrand, svaberg, gresslette med lekeapparater og god plass for solbading.

Duken byr på et yrende liv for familier som er glad i natur og vakker skjærgård, her har barna til og med en "egen" øy, Barneskjær, der mange barnefamilier møtes utover sommeren. Det finnes to herlige badestrender i nærmiljøet. For de yngste anbefales Ulvøtangen, og for de litt eldre barna bør Verdun med stupebrygge og flåte være et naturlig valg.

Fra boligen er det ca. 2,5 km til Nesskogen idrettspark hvor det er høy aktivitet hele uken enten man driver med fotball,

tennis eller friidrett. Videre er det kort vei til skiløyper og svømmehall, samt golfbane på Borgheim. Kort vei også til Hårkollhallen. Nøtterøyhallen byr på et flott utendørs idrettsanlegg med en rekke fotballbaner og 400 m friidretts-løpebane.

Boligen ligger ca. 6 min. (5 km.) fra Teie torv og ca. 9 min. (7 km.) fra Tønsberg sentrum med alt av sentrumsfasiliteter.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Selveier, oppført i 1989

INNHold

1. etasje inneholder:

Vindfang med garderobe. Vaskerom. Entre. Soveromsgang. 2 soverom. Bad/wc med dusj. Spisestue. Kjøkken med hvitevarer og spiseplass. Stue med utgang til terrasse og hagen. Overbygd hagestue i glass.

2. etasje inneholder:

2 soverom, hvorav 1 stort som også kan brukes som stue. Bad/wc.

Kjeller/godkjent hybel inneholder:

Gang med utgang til gårdsplassen. Gang med trapp opp til hoveddelen. Åpen kjøkkenløsning med hvitevarer og liten stuedel. Bad/wc med badekar og dusj. Vaskerom. 1 soverom. Hobbyrom. 2 boder.

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

ANTALL ROM

Oppholdsrom: 3, Soverom: 5, Bad: 3

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 208 kvm, Bruksareal: 236 kvm

Kjeller:

Totalt: 92 kvm. P-rom: 68 kvm. S-rom: 24 kvm.

1. etasje:

Totalt: 102 kvm. P-rom: 98 kvm. S-rom: 4 kvm.

2. etasje:

Totalt: 42 kvm. P-rom: 42 kvm. S-rom: 0 kvm.

Sum:

Totalt: 236 kvm. P-rom: 208 kvm. S-rom: 28 kvm.

STANDARD

Velkommen til denne meget innholdsrike eneboligen som holder normal god standard og som gir et godt innrykk. Boligen er i løpet av de siste 10-14 årene generelt kosmetisk oppusset. Følgende kan nevnes: Campinghytte i 2005. Terrasse utenfor campinghytte i 2007/08. Lagd overbygg over trappen til kjeller utvendig i 2006/07. Lagt fliser med varmekabler i vindfang i 2006. Ny pipehatt og takstige i 2008. Nytt bad i 1. etasje i 2011. Glassoverbygg på terrassen i 2014. Montert snøfanger på tak i 2015. Ny varmtvannstank (300 liter) i 2017.

Smakfull og pen nyinnredet godkjent hybel i kjeller i 2022. Kjelleren er betydelig påkostet/modernisert med nytt strømanlegg, vegger er foret ut og kledd med gips, gulvet er avrettet og det ligger parkett i hele hybelen. Det er lydisolert i taket. Alt av våtrom er pigget opp og det er lagt rør i rør, nye varmekabler, tidsriktige fliser og alt av innredning er nytt. Vaskerommet er nytt, det er lagt nye membraner og sluk i begge våtrom etter dagens krav.

Det er hovedsakelig parkett, laminat og fliser i de fleste gulv samt veggene er tapetserte og panelte. Badene er flislagte. For standard forøvrig se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann Gunnar Sverrisson. Det er tv-anlegg fra Hårkollen private antennelag som driftes av Telenor (tidligere Canal Digital).

Dette er en enebolig som virkelig passer til barnefamilien, enten du vil leie ut hybel i kjeller, eller la tenåringsen øve seg på å bo alene. Her er det masse plass og mange muligheter. Velkommen til visning!

OPPSUMMERTE TILSTANDSGRADER - FRA TILSTANDSRAPPORT

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten gir en vurdering og beskrivelse av eiendommens byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendommen. Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Det er opp til selger å avgjøre hvorvidt det skal innhentes slik rapport eller ikke ved salg av eiendom. Både tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven for denne eiendommen.

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3). Se utdypende informasjon i tilstandsrapporten.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;
 - 23 stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
 - 18 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.
 - 3 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor.
 - 3 stk tilstandsgrad 3 (TG3) - store eller alvorlige avvik, se mer info nedenfor.

Elementer hvor TG-2 tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer utover normal elde/slitasje/levetidsbetraktninger som kan kreve tiltak: Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er avvik: Der det er fritt eksponerte murvegger (ikke gjenkledde) er det tegn til mindre saltutslag og fuktighet nederst. Dette indikerer at det likevel er en viss fukttransport og skader vil være påregnelig. Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

Elementer hvor TG-3 tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer med kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid (evt. funksjonssvikt eller sammenbrudd): Utvendig > Kjellerdør: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påbegynnende råte nederst i kjellerdør og

karm. Våtrom > Generell > Vaskerom: 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 og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det er synlig mansjett i sluk, den er ikke tilfredsstillende festet ned i klemring slik den skal og gulvet kan derfor ikke defineres som 100 % vanntett.

OPPVARMING

Varmepumpe. Varmekabler i vindfang, alle 3 badene samt stue/kjøkken i hybel. Peisovn i stue.

PARKERING

Garasje samt plass til flere biler på gårdsplassen.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 718 kvm, Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE

Tomten er usjenert og meget pent opparbeidet og beplantet med brydbusker, trær, hekk og plen. Belegningsstein på gårdsplassen. Skifer i glassoverbygd sommerstue og rundt på utsiden av denne. I hagen er det også en liten campinghytte med terrasseplattning.

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig vann og avløp. Privat vei.

REGULERINGSFORHOLD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Plan
 Boligbebyggelse - Nåværende (110- boligområde)
 Kommuneplan (31.1.2018)

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område? Ja
 PLANID Plannavn (vedtaksdato) Reguleringsformål
 3811 283 Rv 309/Skallestadveien-Rv309/Ulvøveien
 (11.6.2003) Boliger

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL? Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak? Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen? Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen? Nei

FERDIGATTEST

Boligen har ferdigattest datert 13.07.1990. Kopi av denne kan fåes ved henvendelse til meglerkontoret. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

PRISANTYDNING

5 795 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

5 795 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
 144 870,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 795 000,-))
 172,- (Pantattest kjøper)
 585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
 585,- (Tingl.gebyr skjøte)

 158 212,- (Omkostninger totalt)

 5 953 212,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler, på meglers klientkonto, senest på siste

virkedag før overtagelsen finner sted.

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Gunnar Hilmar Sverrisson

Formuesverdi : 1 637 008,-

Sekundær formuesverdi : 5 893 227,-

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter D

FORSIKRING

If

7509477

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 19 053

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som

primærbolig: 1 637 008,-

Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig:

5 893 227,-

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. inntektsåret 2020.

OPPGJØR

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted. Opptjente renter utover 1/2 R, tilfaller selger.

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):

Meglerprovisjon: 0,95 % av salgssum

Tilrettelegging: kr. 16.950,-.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Sødeberg&Partners/ HDI GLOBAL SPECIALITY SE, som dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept, dersom det er mindre enn 12 måneder til overtagelse. Er det mer enn 12 mnd. til overtagelse, gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, gjelder

forsikringen først fra overtagelsen. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog begrenset oppad til kr. 10 millioner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelse av eiendommen. Unntak fra forsikringsdekningen er inntatt som standard tekst i egenerklæringen. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP

Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar kostnadsrefusjon fra Help.

ANDRE OPPLYSNINGER

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

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

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi

bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

FINANSIERING

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

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.

Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/ servitutter vil bli stående på eiendommen. Det er kjøpers ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår.

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelig transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter

Hvitvaskingsloven.

OPPDRAKSANSVARLIG

Z Eiendom AS
Postboks 55
3106 Nøtterøy
Foretaksregistrert org.nr.: 988024082

Berganveien 110

Kjelleretasje



Vi tar forbehold om feil i plantegningene.

Berganveien 110 Hovedetasje



Kjetil Thore
ARCHITECT

Vi tar forbehold om feil i plantegningene.

Berganveien 110

Loftsetasje



Knut & Dorte
KUNST & DESIGN

Vi tar forbehold om feil i plantegningene.

Z
EIENDOM

DOKUMENTER



Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer
Dokumentdato
Kontrolldato
Saksbehandler

1024815
18.01.2023
18.01.2023
Kevin Lindestad

CATRINA BENEDICTE LISLERUD JENSEN
Berganveien 110
3138 SKALLESTAD

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Berganveien 110, bruksenhet H0101, 3138 SKALLESTAD den 18.01.2023

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: CATRINA BENEDICTE LISLERUD JENSEN
For brannvesenet: Kevin Lindestad

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 Kevin Lindestad på **feier@vibr.no** eller **93 00 47 97**.

Med vennlig hilsen

Kevin Lindestad
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Side 1 av 1

	Færder kommune Postboks 250 Borgheim 3163 Nøtterøy Telefon: 33 39 00 00
---	---

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 16.01.2023

Gnr:	40	Bnr.:	153	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Berganveien 110						
Selger/Megler							

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☒	privat ☐
Merknad:		

Avløp	kommunalt ☒	privat ☐		
Slamavskiller?			Ja ☐	Nei ☒
Kommunal slamtømming?			Ja ☐	Nei ☒
Merknad:				

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Privat avløp	Minirensanlegg ☐	Slamavskiller og infiltrasjon ☐	Annet ☐
Merknad:			

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.

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

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

Merknad:

Adkomst:

Adkomst fra	Fylkesvei ☐	Kommunal vei ☐	Privat vei ☒
Merknad:			

Kommunale gebyrer:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	4998,00
Avløp	10111,00
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m ³ -pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon	3615,00
Tillegg+/fradrag-	-542,00
Helårs ☒ Sommer ☐	+300,00
Feiing	571,00
Merknad: fradrag for felles beholdere og tillegg for økt restavfall	

Alle priser er inkl.mva.

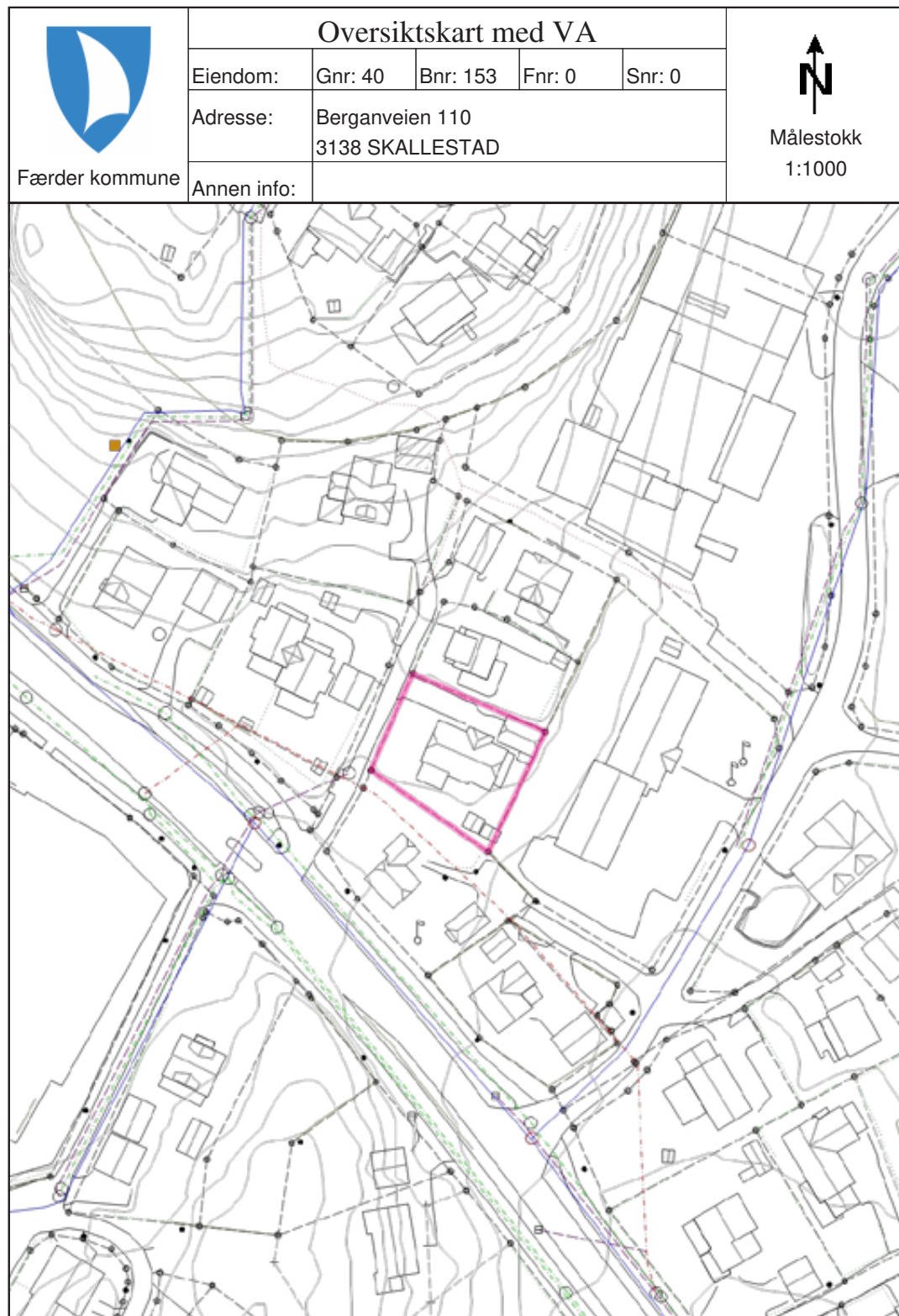
Olje/parafin:

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

Merknad:

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Tegnforklaring

	Brannventil		Kum - annen eier		Sluk
	Avløp_felles		Overvannsledning		Spillvannsledning
	Vannledning - annen eier		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Flaggstang
	MurLoddrett		Hekk		AnnetGjerde
	Steingjerde		Stolpe		Gatelys
	Naturvernsgrense		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Gang- og sykkelvegkant
	Sti		Trafikkøykant		Fortauskant
	Vegdekkekant		Vegkant annet vegareal avgrensning		Vegkantavkjørsel
	Bolig		Fiskeri og landbruk		Garasje og uthus
	Annen næring		Godkjente byggetiltak		Høydekurve

Tilstandsrapport

Berganveien 110, 3138 SKALLESTAD

FÆRDER kommune

gnr. 40, bnr. 153



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.

Areal (BRA): Enebolig 236 m², Garasje 27 m²



Befaringsdato: 17.01.2023

Rapportdato: 30.01.2023

Oppdragsnr.: 15745-1376

Referansenummer: NI1036

Autorisert foretak: Gulag A/S

Sertifisert Takstingeniør: Gunnar Sverrisson

Vår ref: Gunnar Sverrisson



Gyldig rapport
30.01.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Taksthuset Vestfold har fra 2001 utført flere typer takstopppdrag, hvor de fleste utføres i Vestfold området. Tilstandsrapporter for boliger og andre bygninger - Verditakster for boliger, andre bygninger, fritidsboliger, tomter, mv. - Skjønn (brannskadeskjønn og skjønn etter store skader) - Reklamasjonsvurderinger - Forhåndstakster - Bistand ved forhåndsbefaringer, overtakelsesbefaringer, 1-årsbefaringer, mv. Taksthuset har fagkunnskap 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 verddivurdering av boligeiendom på europeisk nivå. Gunnar har erfaring innenfor taksering fra 1999.



Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør
30.01.2023 | TØNSBERG

Gulag A/S

Trudvangveien 67
928 98 294

Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@taksthus.no
928 98 294



Oppdragsnr.: 15745-1376

Befaringsdato: 17.01.2023

Side: 2 av 24



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i 1 og ½ etasje + kjeller oppført i 1988, enkeltgarasje tilhørende boligen. Boligen er oppgradert i 2021-2022 med innredning av kjeller som egen boenhet (ikke søkt om godkjent). Fra tidligere var det nytt baderom i hovedetasje i 2010, 2. etasje innredet i 2004 og med baderom fra den tiden. Som det fremgår av rapporten 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.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

Halvvalmet tak tekket med betongtakstein fra byggeår, forenklet undertak. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Huset er oppført i bindingsverks konstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Kledning fra byggeår med unntak av enkelte bord som er byttet etter behov. A-takstoler i tre med forenklet undertak, lufting i gesims. Lukket konstruksjon uten inspeksjons mulighet med unntak i sidekott. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, vinduer fra byggeår, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Utgang fra stue til terrasse av impregnerte materialer fundamentert med pilarer på fjell. Arealet av terrassen er 12 m². Sommerstue på bakkeplan på 25 m². Frittliggende enkelt garasje. Bygningen er fundamentert med støpt ringmur og gulv antatt på fjell og løsmasser. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med stående kledning. Halvvalmet tak tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stålplater. Bygningen har leddheisport i malt utførelse med automat åpner, enkel bidør.

INNVEDIG

Innvendig er det hovedsaklig parkett og laminat på gulv, veggene kledd med plater med malte overflater. Innvendige tak har malte plater. Det meste av vegger og tak er malt i løpet av de siste to årene. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Mindre skjevheter/retningsavvik på +/-10 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betraktning. Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp. Sotluke i kjeller. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i inneværende år uten anmerkninger iflg. fremlagte dokumenter. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører, formpressede fyllingsdører i malt utførelse i kjeller.

VÅTROM

Vaskerom i kjeller etablert i 2022 men det foreligger ingen dokumentasjon om uavhengig kontroll av vaskerommet, teknisk forskrift fra 2010 er derfor lagt til grunn ved vurdering. Fliser på gulv og malte plater på vegger, vaskerom inneholder opplegg for vaskemaskin.

Baderom i kjeller fra 2022 og teknisk forskrift fra 2010 lagt til grunn ved vurdering, dokumentasjon med faktura og bilder. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjhjørne, vegghengt klosett og servant i innredning.

Vaskerom i hovedetasje er bygget iht. byggeforskrift fra før 1997, dvs. før krav til membran på vegg og fallforhold. Vinyl beleg på gulv og malte vegger. Baderom inneholder skyllekum av stål og opplegg for vaskemaskin.

Baderom hovedetasje fra 2010 og teknisk forskrift fra 1997 - 2010 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjhjørne, vegghengt klosett og servant i innredning.

Baderom 2. etasje fra 2004 og teknisk forskrift fra 1997 - 2010 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusj, klosett og servant i innredning.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning hovedetasje fra byggeår med profilerte fronter i malt utførelse. Kum av kompositt. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med stekeovn og keramisk platetopp.

Kjøkkeninnredning i kjeller fra 2022 med fronter i malt utførelse. Rustfri kum. Benkeplater av massivt tre. Integrerte hvitevarer med stekeovn og induksjonstopp. Komfyrvakt over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekk fra våtrom. Varmepumpe fra ca 2010 med luft til luft i stue. Varmtvannstanken er på ca 300 liter og plassert i vaskerom kjeller. Sikringsskap i vindfang. 63 Amp. hovedsikringer, 9kurser for lys og oppvarming for hoveddel, eget sikringsskap i vaskerom kjeller. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter, 11 kurser i kjeller med automatsikringer og overspenningsvern. Brann/røykvarslere i hver etasje og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

Boligen er ut i fra byggeår drenert med plastrør og vegger tettet med knotteplast rundt grunnmur. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Diverse riss og småsprekker i utvendig som innvendig grunnmur. Lettskrånende tomt med jordmasser, belegningsstein lagt i innkjørsel. Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med offentlig tømning, overløp til offentlig avløpsnett og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ledningsnett fra byggeår. Septiktanken er av betong fra byggeår.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	92	68	24
1. Etasje	102	98	4
2. Etasje	42	42	0
Sum	236	208	28
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	27	0	27
Sum	27	0	27

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Boder i kjeller etasje er bygget om fra sekundæreal (S-rom) til boligareal (P-rom).
- #### Garasje
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

[Gå til side](#)

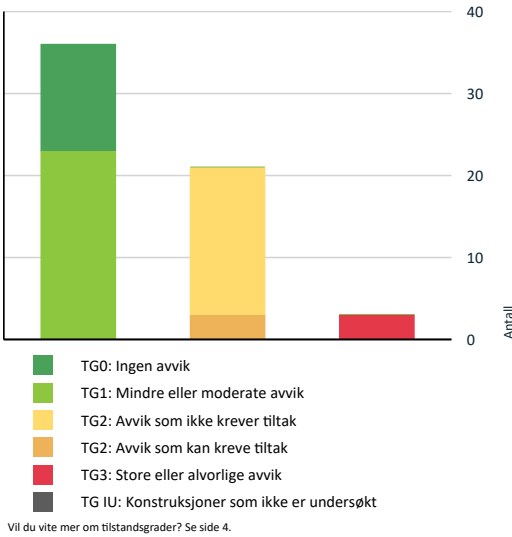
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

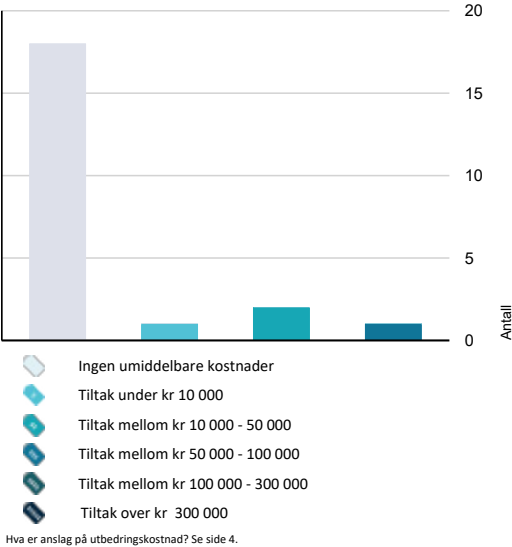


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det presiseres at boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering samt annet utstyr. Dette kan begrense kontrollmuligheten i enkelte rom. Videre informeres det om at ved kontroll av skjevheter i gulver blir dette gjort ved plassering av krysslaser på tilfeldige valgte steder. Det kan dermed ikke utelukkes at måleresultater avviker. Kostnadsestimat er basert på skjønn og det utelukkes ikke at denne posten kan bli høyere og mulig lavere. Når det gjelder bad hvor det er krav om uavhengig kontroll er dette ofte en dokumentasjon som ikke blir fremvist. Basert på et det er gitt ferdigattest vil det tolkes slik av taksmann at dette er ivare tatt. 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

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Kjellerdør
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Det er påbegynnende råte nederst i kjellerdør og karm.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Generell > Vaskerom
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 og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Det er synlig mansjett i sluk, den er ikke tilfredsstillende festet ned i klemring slik den skal og gulvet kan derfor ikke defineres som 100 % vanntett.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører



Sammendrag av boligens tilstand

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er avvik:
Der det er fritt eksponerte murvegger (ikke gjenkledd) er det tegn til mindre saltutslag og fuktighet nederst. Dette indikerer at det likevel er en viss fukttransport og skader vil være påregnelig.

Tomteforhold > Septiktank
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Utvendig > Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er avvik:
Under befaring 17 januar 2023 ble det påvist fuktighet i undertak og takkonstruksjon mot vest. Årsak til fuktighet var ett mindre hull i undertak.

Utvendig > Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Limte hjørnesammenføringer på enkelte av vinduene sprekker opp som gjør at de subber litt i karmen.

Utvendig > Dører
Det er avvik:
Generell alders slitasje.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Utvendig > Garasje
Det er avvik:
Gulv i garasje er tilnærmet uten fall mot port og er i tillegg lavest i midten som gjør at ved snøsmelting fra bil kan det bli liggende noe vann på gulvet. Mindre småsprekker i betonggulv.

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

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er avvik:
Det er brukt plast/fuktsperre bak panel under bakkenivå som var vanlig praksis på 70/80 tallet, dette er å betrakte som feil utførelse iht. dagens byggemetode. Litt bom i fliser i kjøkken, mest foran innredning.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det ble stedvis observert manglende eller noe utilfredsstillende kontakt ("bom") på noen av flisene, meste foran dør.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
Det er avvik:
Vegger gis derfor TG: 2 under henvisning til at 50 % eller mer av forventet levetid på fliser/membran betraktes som oppbrukt.

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

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom Gå til side Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
	Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken Gå til side Det er avvik: Generell alders slitasje på avtrekksvifte.
	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
	Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1988

UTVENDIG

Taktekking

Halvvalmet tak tekket med betongtakstein fra byggeår, forenklet undertak. Taket er besiktet fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Veggkonstruksjon

Huset er oppført i bindingsverks konstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Kledning fra byggeår med unntak av enkelte bord som er byttet etter behov.

Takkonstruksjon/Loft

A-takstoler i tre med forenklet undertak, lufting i gesims. Lukket konstruksjon uten inspeksjons mulighet med unntak i sidekott.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under befaring 17 januar 2023 ble det påvist fuktighet i undertak og takkonstruksjon mot vest. Årsak til fuktighet var ett mindre hull i undertak.

Tiltak

- Tiltak:

Skade i undertak er utbedret iflg. fremlagt dokumentasjon (bilder). Det er ikke behov for noen umiddelbare tiltak men forholdene bør holdes under oppsyn.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Limte hjørnesammenføyninger på enkelte av vinduene sprekker opp som gjør at de subber litt i karmen.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men tid for utskifting av enkelte glass eventuelt vinduer nærmer seg.

Kjellervinduer soverom og stue

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell alders slitasje.

Tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport

Kjellerdør

TG 3

Malt dør til kjeller.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påbegynnende råte nederst i kjellerdør og karm.

Tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Utgang fra stue til terrasse av impregnerte materialer fundamentert med pilarer på fjell. Arealet av terrassen er 12 m². Sommerstue på bakkeplan på 25 m².

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Garasje

TG 2

Frittliggende enkelt garasje. Bygningen er fundamentert med støpt ringmur og gulv antatt på fjell og løsmasser. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med stående kledning. Halvvalmet tak tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stålplater. Bygningen har leddheisport i malt utførelse med automat åpner, enkel bidør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i garasje er tilnærmet uten fall mot port og er i tillegg lavest i midten som gjør at ved snøsmelting fra bil kan det bli liggende noe vann på gulvet. Mindre småsprekker i betonggulv.

Tiltak

- Tiltak:

Bruk av garasje fungere med følgende avvik, på sikt bør gulv utbedres med fall til port.

INNVEDIG

Overflater

TG 1

Innvendig er det hovedsaklig parkett og laminat på gulv, veggene kledd med plater med malte overflater. Innvendige tak har malte plater. Det meste av vegger og tak er malt i løpet av de siste to årene.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Mindre skjevheter/retningsavvik på +/- 10 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betraktning.

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

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

Pipe og ildsted

TG 1

Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp. Sotluke i kjeller. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i inneværende år uten anmerkninger iflg. fremlagte dokumenter.

Rom Under Terreng

TG 2

Fliser på gulv, veggene kledd med panel. Hulltaking er foretatt i kjøkken og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktverdier i treverk inn i vegg er 9 %.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er brukt plast/fuktsperre bak panel under bakkenivå som var vanlig praksis på 70/80 tallet, dette er å betrakte som feil utførelse iht. dagens byggemethode. Litt bom i fliser i kjøkken, mest foran innredning.

Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med noen umiddelbare tiltak men forholdene bør holdes under oppsyn.

Innvendige trapper

TG 1

Boligen har lakkert tretrapp.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte glatte dører, formpressede fyllingsdører i malt utførelse i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Baderom i kjeller fra 2022 og teknisk forskrift fra 2010 lagt til grunn ved vurdering, dokumentasjon med faktura og bilder. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjhjørne, vegghengt klosett og servant i innredning.

Overflater vegger og himling

TG 0

Flis på vegg og malte plater på innvendig tak.

Overflater Gulv

TG 0

Flislagt gulv og elektriske varmekabler, det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

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

Ventilasjon

TG 0

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Det er inspeksjonsluke i vegg mellom bad og vaskerom, inspeksjon er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Fuktverdier i treverk inn i vegg er 8 %.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

TG 3

Vaskerom i hovedetasje er bygget iht. byggeforskrift fra før 1997, dvs. før krav til membran på vegg og fallforhold. Vinyl belegg på gulv og malte vegger. Baderom 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 og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer slik det er i dag men for å tilfredstille dagens forskriftskrav må full oppussing av våtrommet påregnes. Kostnadsestimat er vurdert ut i fra at rommet oppgraderes til tilsvarende dagens standard/overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Fuktverdier i treverk inn i vegg er 8 %.

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom hovedetasje fra 2010 og teknisk forskrift fra 1997 - 2010 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjhjørne, vegghengt klosett og servant i innredning.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

TG 1

Flis på vegg og malte plater på innvendig tak.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv og elektriske varmekabler, det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
 - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det ble stedvis observert manglende eller noe utilfredsstillende kontakt ("bom") på noen av flisene, meste foran dør.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring men bør holdes under oppsikt, tiltak kan ikke utelukkes.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

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

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Tiltak**
- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Fuktverdier i treverk inn i vegg er 8 %.

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom 2. etasje fra 2004 og teknisk forskrift fra 1997 - 2010 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusj, klosett og servant i innredning.

Overflater vegger og himling

TG 2

Flis på vegg og panel på innvendig tak.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Vegger gis derfor TG: 2 under henvisning til at 50 % eller mer av forventet levetid på fliser/membran betraktes som oppbrukt.

Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for noen umiddelbar oppgradering av baderom men ut i fra alder på membran og fliser vil tid for oppgradering nærme seg.

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv og elektriske varmekabler, det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Tiltak**
- Våtrommet fungerer med dette aviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



- Vurdering av avvik:**
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er synlig mansjett i sluk, den er ikke tilfredsstillende festet ned i klemring slik den skal og gulvet kan derfor ikke defineres som 100 % vanntett.

Tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Rommet har ikke vært brukt til dusjing i selgers eiertid, hvis rommet skal brukes til dusjing må utbedring påregnes. Kostnadsestimat forutsetter stedvis utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusj.

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Fuktverdier i treverk inn i vegg er 8 %.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjeller etablert i 2022 men det foreligger ingen dokumentasjon om uavhengig kontroll av vaskerommet, teknisk forskrift fra 2010 er derfor lagt til grunn ved vurdering. Fliser på gulv og malte plater på vegger, vaskerom inneholder opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har malte plater med sokkelflis. Malte plater i himling.

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv, det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Det er inspeksjonsluke i vegg mellom bad og vaskerom, inspeksjon er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Fuktverdier i treverk inn i vegg er 8 %.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning hovedetasje fra byggeår med profilerte fronter i malt utførelse. Kum av kompositt. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med stekeovn og keramisk platetopp.

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Generell alders slitasje på avtrekksvifte.

Tiltak

- Tiltak:

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

KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

Kjøkkeninnredning i kjeller fra 2022 med fronter i malt utførelse. Rustfri kum. Benkeplater av massivt tre. Integrerte hvitevarer med stekeovn og induksjonstopp. Komfyrvakt over platetopp.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

1 TD 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Vannledninger leilighet

1 TD 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med rørskap i vaskerom kjeller. Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør

1 TD 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon

1 TD 1

Boligen har naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekk fra våtrom.

Varmesentral

1 TD 2

Varmepumpe fra ca 2010 med luft til luft i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tiltak

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

Varmtvannstank

1 TD 1

Varmtvannstanken er på ca 300 liter og plassert i vaskerom kjeller.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

1 TD 1

Sikringsskap i vindfang. 63 Amp. hovedsikringer, 9kurser for lys og oppvarming for hoveddel, eget sikringsskap i vaskerom kjeller. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter, 11 kurser i kjeller med automatsikringer og overspenningsvern.

- 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
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2022 Ved oppgradering og nymontering av anlegg i kjeller.

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Samsvarserklæring fremlagt for takstmann.

- 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

- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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

- 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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- 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?
Nei

Elektrisk anlegg er nylig oppgradert med det meste i kjeller nytt samt noe ombygging av skap i hovedetasje, arbeid er utført av autorisert firma og det anses derfor ikke behov for noen omgående kontroll. På generelt grunnlag anbefales det kontroll på sikt.,

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

1 TD 0

Brann/røykvarslere i hver etasje og brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Drenering

1 TD 2

Boligen er ut i fra byggeår drenert med plastrør og vegger tettet med knotteplast rundt grunnmur.



Vurdering av avvik:

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

Der det er fritt eksponerte murvegger (ikke gjenkledd) er det tegn til mindre saltutslag og fuktighet nederst. Dette indikerer at det likevel er en viss fukttransport og skader vil være påregnelig.

Tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

1 TD 1

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Diverse riss og småsprekker i utvendig som innvendig grunnmur.

Terrengforhold

1 TD 0

Lettskrånende tomt med jordmasser, belegningsstein lagt i innkjørsel.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

1 TO 1

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med offentlig tømming, overløp til offentlig avløpsnett og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ledningsnett fra byggeår.

Septiktank

1 TO 2

Septiktanken er av betong fra byggeår.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.
- Tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje		
	Byggeår	Kommentar
	1991	
	Standard	
	Vedlikehold	



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å 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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [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					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	92	68	24	Vindfang, Bad, Kjellerstue, Vaskerom, Kjøkken, Gang	Boder
1. Etasje	102	98	4	Vindfang, Vaskerom, Entré, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Spisestue, Stue, Trapperom	Trappebod
2. Etasje	42	42	0	Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2	
Sum	236	208	28		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Boder i kjeller etasje er bygget om fra sekundærareal (S-rom) til boligareal (P-rom).

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er oppført og registrert som enebolig men er ikke bygget med to separate brannceller slikt gjeldende forskrifter krever.

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Kjeller innredet som hybel i 2021-2022, kvittering for arbeid fremvist.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Da standarden sammenligner eiendommen med nye forskriftskrav vil det alltid være avvik i fra byggeår og til gjeldene krav. Ut i fra de vurderingene som er gjort, er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på forskrifts krav som gjaldt på søketidspunktet som er grunnlag for vurdering.

Garasje					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	27	0	27		
Sum	27	0	27		

Lovlighet

Byggetegninger

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



Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2023	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør
	Catrina Benedicte Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3811 FÆRDER	40	153		0	718.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Berganveien 110

Hjemmelshaver

Jensen Catrina Benedicte Lislerud, Jensen Jan
Stubkjær

Siste hjemmelsovergang

År

2021



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei
Tegninger			Fremvist	0	Nei
Samsvarserklæring			Fremvist	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•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 Rapport sammendrag 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. Krafteige 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 tjenestetyper.

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 dampsperrer 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 insiden 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.

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på 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.

- 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.

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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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/personvernerklæring/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/NI1036>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

BERGANVEIEN 110

Nabolaget Duken/Skallestad - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Skallestad	1 min
Linje 112, 113B, N113	0 km
Tønsberg stasjon	13 min
Linje RE11	8.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	35 min

SKOLER

Oserød skole (1-7 kl.)	16 min
373 elever, 18 klasser	1.3 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
481 elever, 40 klasser	3.8 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
313 elever, 22 klasser	7 km
Nøtterøy videregående skole	6 min
550 elever	3.9 km
Færder videregående skole	10 min
750 elever	7.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ulvørenda Borettslag	7 min
----------------------	-------

»

«Det er et stille og rolig nabolag»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

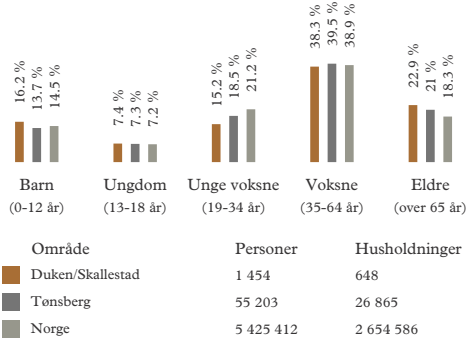
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Barnas Have (1-5 år)	5 min
76 barn	0.4 km
Hårkollen barnehage (1-5 år)	11 min
96 barn	0.9 km
Oserød barnehage (1-5 år)	21 min
65 barn	1.7 km

DAGLIGVARE

Meny Nøtterøy	4 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Kiwi Hjemseeng	24 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

SPORT

Hårkollhallen	11 min
Aktivitetshall	0.9 km
Oserød skole	16 min
Ballspill	1.3 km
Spenst Tønsberg	12 min
WellnessClub Tønsberg	12 min

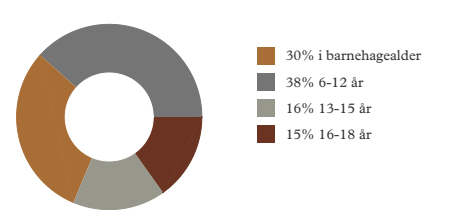
BOLIGMASSE



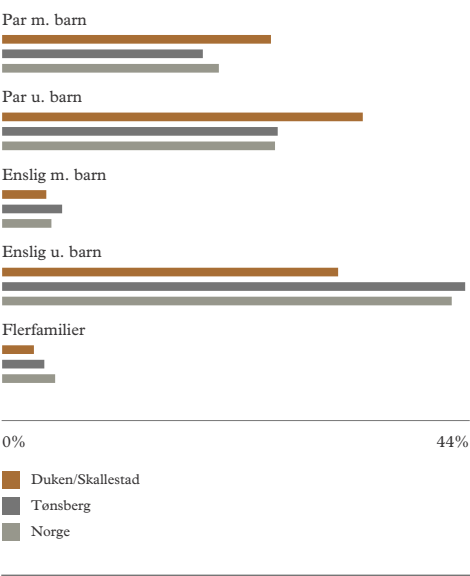
VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	9 min
Apotek 1 Teie torg	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

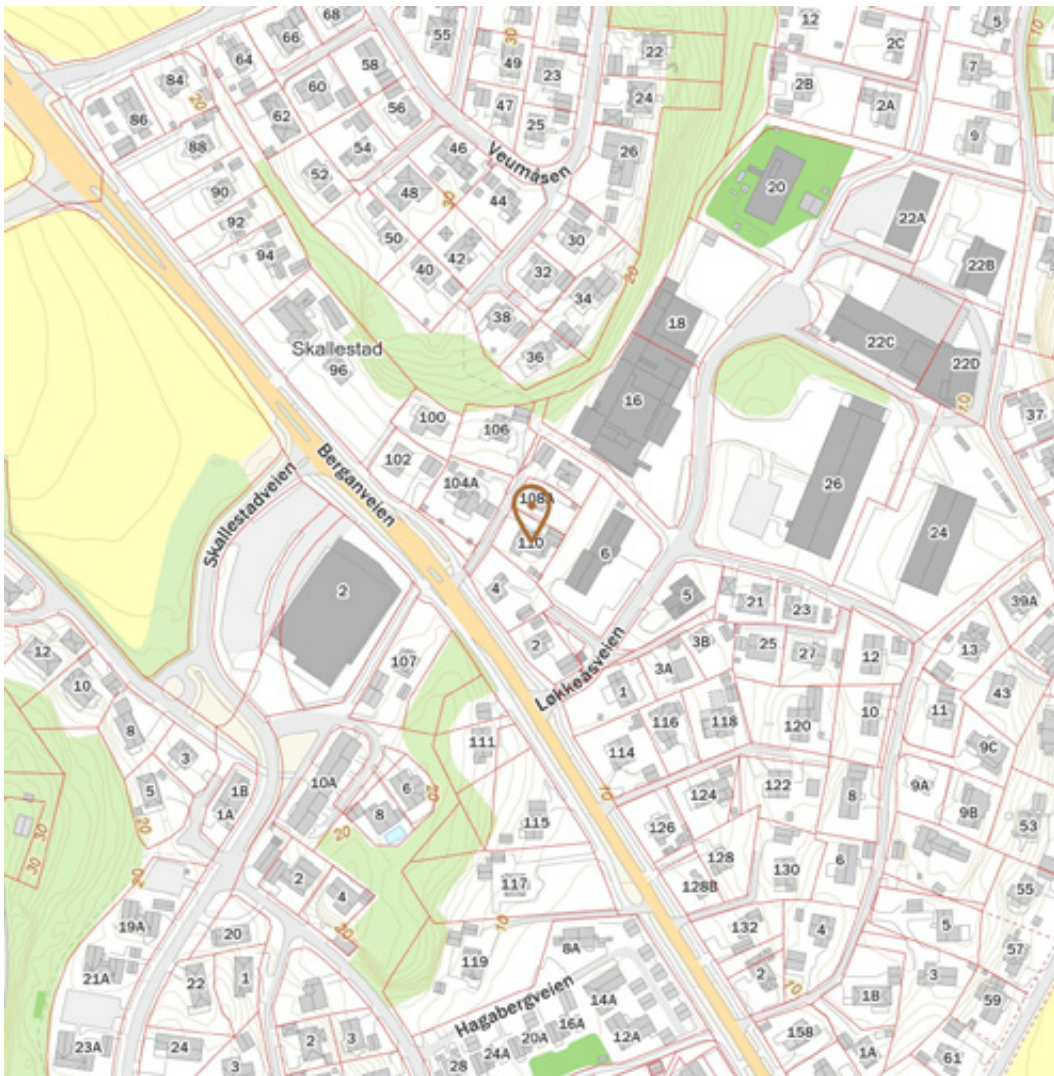


SIVILSTAND

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Z Eiendom AS

Oppdragsnr.

2230150

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Catrina B Lislerud Jensen

Jan Stubbjør Jensen

Gateadresse

Berganveien 110

Poststed

Postnr

Skallestad

3138

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

1

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringselskap

If

Polise/avtalenr.

7509477

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 2230150

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi vet sluket på badet i 2. etg. ikke fyller dagens krav (noe vi fikk opplyst ved boligsjekk via IF forsikring) dokumentasjon i boligmappa, derfor har vi valgt å bare bruke dette som et toalett uten å dusje på fliser.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

De renoverte badet i kjelleretasje, la rør i rør, flyttet varmtvannstank til vaskerommet og lagde inspeksjonsluke for rør og sluk i gulv på vaskerommet i kjellerleiligheten.

Arbeid utført av

Monstad Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt av membran og sluk ble oppgradert etter dagens krav

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Søknad er sendt Færder kommune

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært noe saltutslag ved yttervegg på verkstedet i kjelleren og ved yttervegg i trappegangen ned til kjelleren.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

26.01.23 bytte av en ødelagt takstein og tørket opp ved undertak og lagt en forsterkning under ny takstein. Utført av faglært: Agersborg bygg AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble lagt helt nytt elektrisk anlegg i leiligheten i underetasjen med kabler og eget el-skap. ferdigattest i boligmappa. Dette ble gjort første kvartal i 2022 med samsvarserklæring datert 05.04.22

Arbeid utført av

Vestfold Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 2230150

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒

Nei

☐

Ja

14

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

☒

Nei

☐

Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med uteieidel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Fullverdig totalrenovert hybel i underetasjen

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Søknad er sendt kommen for godkjenning, attest ikke mottatt per dags dato.

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Vi har renover leiligheten i underetasjen og gjort utbedringer for godkjenning av p-rom

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Søknad er sendt kommen for godkjenning, attest ikke mottatt per dags dato.

19

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

☒

Nei

☐

Ja

20

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

☒

Nei

☐

Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Søknad er sendt kommen for godkjenning, attest ikke mottatt per dags dato.

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒

Nei

☐

Ja

24

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

☒

Nei

☐

Ja

Initialer selger: CBLJ, JSJ

3

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom

• 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 forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: CBLJ, JSJ

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Catrina Benedicte Listerud Jensen	f73763bc793e1b61b2631c96a4aeccbd0403e40f	16.04.2023 19:20:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Stubkjær Jensen	83873fccaa1964169beee4a6823fba5c7b088e7b	16.04.2023 19:21:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230150

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

NOTATER

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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



Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEF.no](https://nef.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT

Lov om avhending av fast eignedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkannlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:
Berganveien 110, 3138 Skallestad

OPPDRAG:
Oppdrag

KJØPESUM

Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

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

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: _____ Klokkeslett: _____ ØNSKET OVERTAGELSE:

Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:

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

EVENTUELLE FORBEHOLD:

☐ Ja, takk jeg ønsker en gratis markedsvurdering av egen bolig.

☐ Jeg er forbruker

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

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

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

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

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Jens Erik Wesenberg

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 90 23 01 10

Epost jenserik@z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

Org.nr: 988 024 082

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

post@z-eiendom.no
www.z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy