



EIENDOM
2005



Eikveien 46C - Tønsberg

Eikveien 46C, 3122 Tønsberg

Prisantydning: kr 3 950 000,- + omk.

Primærrom: 165 kvm

BRA/BTA: 169 kvm / kvm

Eiendomstype: Enebolig

VELKOMMEN TIL
EIKVEIEN 46C





KORT OM EIENDOMMEN

Sentralt beliggende enebolig m/gangavstand til alt på Eik, brukes i dag som bofellesskap og selges utleid med inventar!

Oppdragsnummer 2230194
Gnr.: 84, Bnr.: 30, Snr.: 1 i Tønsberg kommune.
Vestfold og Telemark fylke

Adresse Eikveien 46C, 3122 Tønsberg
Prisantydning 3 950 000,-
Omkostninger 112 092,-
Totalpris inkl. omk. 4 062 092,-

P-rom/BRA/BTA 165 kvm/169 kvm/ kvm
Antall soverom 4
Tomteareal 4
Eierform tomt Fellestomt
Boligtype Enebolig
Byggeår 1929
Eierform Eierseksjon



































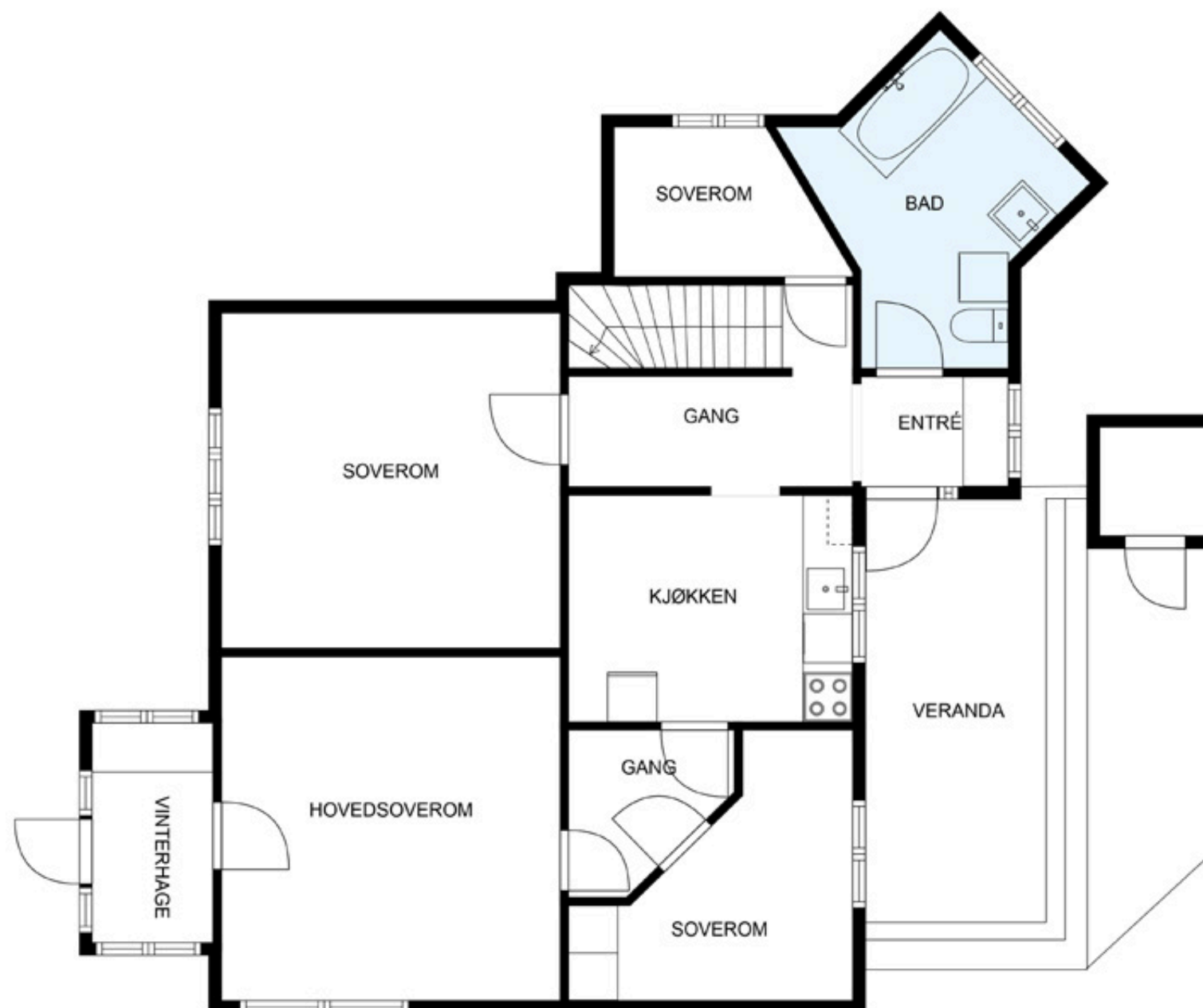




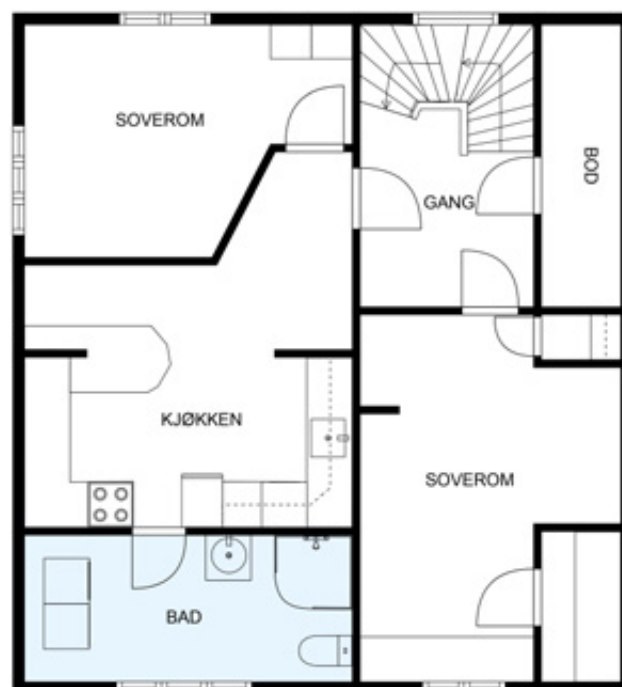






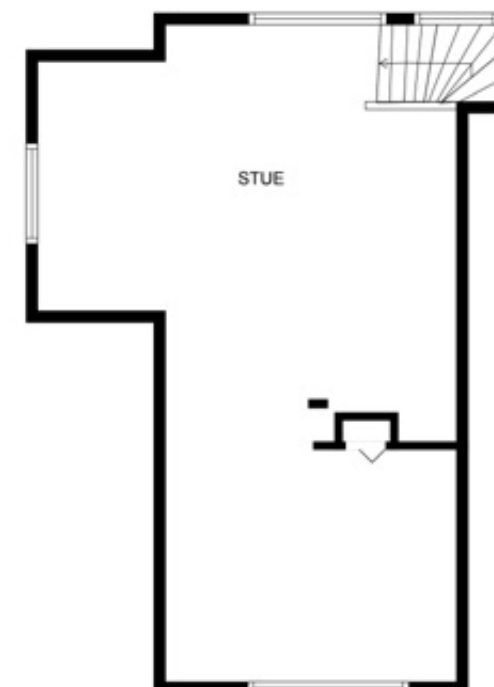


PLANTEGNING



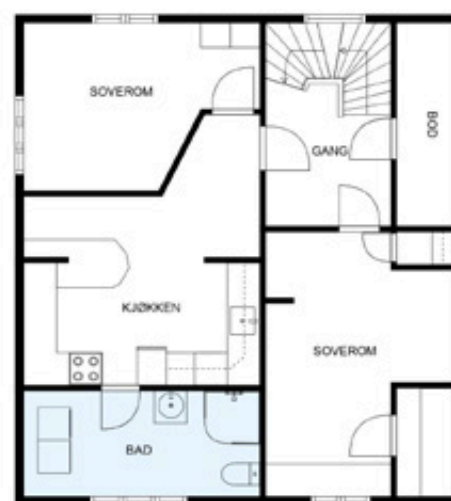
Sebra
EENDOMSFOTO

Måle på plantegningene er basert på 3D teknologi. De er vurdert til nøyaktige, men ikke 100%. Feil kan forekomme



Sebra
EENDOMSFOTO

Måle på plantegningene er basert på 3D teknologi. De er vurdert til nøyaktige, men ikke 100%. Feil kan forekomme



2. ETASJE



3. ETASJE



1. ETASJE

OPPDRAKSNUMMER

2230194

TYPE BOLIG

Sentralt beliggende enebolig m/gangavstand til alt på Eik, brukes i dag som bofellesskap og selges utleid med inventar!

EIER

Leif Henry Elgvin

ADRESSE

Eikveien 46C
3122 Tønsberg

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

Eneboligen ligger i et barnevennlig og etablert boligområde på Eik, ca. 2,5 km fra Tønsberg sentrum i Tønsberg kommune. Det er kort vei til lekeplass, fotballbaner, Eikhallen med diverse fritidsaktiviteter og tilbud, treningssenter, tennisanlegg, ridesenter og badeplass. Kun noen få hundremeter fra Eik Skole og Mortenåsen Barnehage. Umiddelbar nærhet til Granly skole.

Et steinkast unna ligger populære Greveskogen som har to lysløyper og videre løypenett til områder med oppkjørte skiløyper vinterstid. I Jarlsbergs skoger finnes også flere kilometer med stier og kulturlandskap, som for eksempel Grevestien og Råkkåsstien. Fra boligen er det gangavstand til "messeområdet" med ishall og utvendig skøytebane. Stedet er også et godt utgangspunkt for fine turer i Frodeåsen. Slottsfjellet ligger også i gangavstand, og byr på attraktive kulturminner, fine turområder og flott, vidstrakt utsikt.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 og Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Eiktoppen kjøpesenter spisesteder, post, bank, frisør, apotek og legesenter m.m. Det er kort vei til Tønsberg sentrum med bymessige servicetilbud, samt ALTI Farmandstredet med

godt over 100 butikker. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, hvorav nærmeste holdeplass er like utenfor eiendommen.

Det er videre enkel adkomst til E-18 som tar deg til Oslo eller mot Sørlandet. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Tønsberg, 18 min til Horten, 20 min til Sandefjord lufthavn, 59 min til Oslo, samt 1 time og 23 min til Oslo lufthavn. Den nyetablerte Wang Ung (ungdomsskole) ligger kun få hundre meter unna. Det finnes flere videregående skoler i nærheten som f.eks. Wang toppidrett og Greveskogen videregående, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte avbåtlivets gleder, eller et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer. Fra Tønsberg sentrum er det ca. 10 min til populære Ringshaugstranda, en stor, nydelig sandstrand med steinmolo, badetrapp og stor gresslette som innbyr til soling. Tønsberg brettseilerklubb er lokalisert på sørsiden av stranden.

Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Oseberghaugen og Haugar kunstmuseum med norsk samtidskunst anbefales.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Eierseksjon, oppført i 1929

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

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

INNHold

1. Etasje: Vindfang, bad, gang/trapperom, kontor/arbeidsrom, kjøkken, soverom, soverom 2, stue
2. Etasje: Trappegang, soverom, soverom 2, kjøkken, bad
Loft: Trapperom, loftstue, loftstue 2

Det er 6 rom som leies ut. For å få oversikt over leiepris pr rom, ta kontakt med megler. Total leieinntekt vil være ca

27.650 i måneden.

ANTALL ROM

Soverom: 4

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 165 kvm, Bruksareal: 169 kvm

STANDARD

Enebolig i to og ½ etasje oppført i 1929, boligen er tilbygd i flere etapper, sist i 1990 med utvidelse av baderom. Boligen er påkostet med ny takteking i 2005. Vinduer er generelt slitte samt enkelte råteangrepet og må påregnes byttet, videre er det registrert råte i utvendig kledning som må påregnes byttet på sikt. Boligen har vært utleid de siste 8 årene (hele selgers eiertid) og bære preg av det. Som det fremgår av rapporten forøvrig er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand/dagens krav, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene samt strengere forskriftskrav.

Utvendig:

Saltak teknet med betongtakstein fra 2013, undertak av rupanel. Taket er besiktet fra bakkenivå. Taket er lagt om med ny papp, sløyfer, lekter og takstein i 2013, iflg tidligere rapport. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Takrenner og nedløpsrør fra tidlig 1980 tallet, rennebeslag ble skiftet i forbindelse med omlegging av tak i 2013 iflg. tidligere rapport. Yttervegger med bindingsverks konstruksjon og stående bordkledning. Kledning fra byggeår med unntak av enkelte bord som er byttet etter behov. Plassbygget takkonstruksjon av tre teknet med rupanel. Lukket konstruksjon uten inspeksjons mulighet. Sidehengslede vinduer med ett lags glass og løse varevinduer, vinduer fra byggeår, ett sidehengslet losholt vindu med 3 lags isolerglass, vinduer i tilbygg fra 1990. Velux takvindu med 2 lags isolerglass i loftsstue. Ytterdør i malt utførelse, enkel terrassedør fra glassveranda. Terrasse fundamentert med pilarer på løsmasser ved inngang. Utvendig trapp av betong.

Innvendig:

Fliser i vindfang, gang og kontor, hovedsaklig parkett og tregulv på øvrige gulv. Vegger kledd med panel eller plater. Himlinger i malte plater eller panel. Trebjelkelag med

stubbelloft mellom etasjene, antatt stubbeloftfyll av sagflis i bjelkelaget. Pipe murt i teglstein med ett røykløp, ett ildsted tilkoblet pipe. Sotluke i kjeller og feieluke på loft. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, adkomst fra gang og fra utvendig side til en lite del mot nord. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører, delvis fra byggeår og delvis av nyere dato.

Se vedlagte Tilstandsrapport for mer informasjon.

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;

- 10 stk tilstandsgrad 1 (TG1/0) - mindre eller moderate avvik.
- 12 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.
- 15 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor.
- 5 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:

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer nye
- Utvendig > Utvendige trapper

- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Krypkjeller
- Utvendig > Innvendige dører
- Innvendig > Andre innvendige forhold
- Våtrom > Overflater Gulv > Bad
- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

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 > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Våtrom > Overflater Gulv > Bad

OPPVARMING

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 18.01.18 i ovennevnte objekt. Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Gradering 2
Avvik 1:1 etg.
Beskrivelse av avviket: Skorstein er ikke foret i henhold til monteringsanvisningen, foringsrøret skal føres ned til bunnen av skorstein og den skal stå på støpt fundament. Det skal i tillegg være tett mellom foringsrøret og eksisterende skorstein i bunnen.

Avvik 2:Loft
Beskrivelse av avviket: Det er utett i sammenkobling mellom av foringsrør og gammel skorstein.

Gradering 1
Avvik 3:1 etg.
Beskrivelse av avviket: Den ubrennbare platen på gulvet foran ildstedet gml. etasjeovn er for kort.

Det er da fyringsforbud i huset.

PARKERING

Det er parkering på egen grunn.

AREAL OG EIERFORM

Eierform: Fellestomt

TOMT OG HAGE

Felles opparbeidet tomt med gruset innkjørsel, plen og nye busker.

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig tilknyttet.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til :
Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplan (22.5.2019)
1393.69m2
Gang/sykkelvei - Nåværende Kommuneplan (22.5.2019)

GJELDENE REGULERING

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med planid: 3803 31005 Gang- og sykkelvei langs Eikveien (vedtaksdato 16.3.1994) Formål: Boliger og frisiktsone.

RELATERTE PLANER

PLANID :03230 Plannavn: Syrbekkveien-Lørte, Nordre Eik.
Vedtaksdato 23.4.2014.

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig innflytningstillatelse på bygningen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 20-1 "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger ikke noen tegninger som viser planløsning og rom er derfor definert etter bruk på befaringsdagen. Oppholdsrom i loftsetasje tilfredsstiller ikke dagens krav om rømningsvei og lysforhold.

PRISANTYDNING

3 950 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

3 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

98 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 950 000,-))

112 092,- (Omkostninger totalt)

4 062 092,- (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

Takstdato : 25.05.2023

Formuesverdi : 1 406 749,-

Sekundær formuesverdi : 5 064 297,-

Formuesverdi pr. : 31.12.2021

FORSIKRING

IF

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 15 488 pr. år

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som

primærbolig: 1 406 749,-

Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig:

5 064 297,-

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

KONSESJON/ODEL

Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

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):

Inneståelse-fakturavederlag (Kr.3 100)

Provisjon (forutsatt salgssum: 3 950 000,-) (Kr.47 400)

Servitutter (Kr.1 800)

Tilrettelegging (Kr.16 950)

Kommunale opplysninger (Kr.3 700)

Markedspakke (Kr.12 600)

Markedspakke utlegg (Kr.6 100)

Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Totalt kr. (Kr.99 070)

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 en tinglyst forkjøpsrett på eiendommen. Denne blir avklart etter budaksept. For mer info, kontakt megler.

Det er møblert med seng, skrivebord og skap på alle rom untatt nr.1 som ikke har skap, disse medfølger i salget. Møbler og hvitevarer i fellesrommene følger følger også.

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.

FINN.NO: VISNINGSTEKST

Ta kontakt med megler for visning!

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 (Hvitvaskingloven) 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 «mistenkelige 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

DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Eikveien 46 C, 3122 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 84, bnr. 30, snr. 1



Norsk takst

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

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

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

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

Gulag Takst & Eiendom AS

Innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS har fra 1999/2000 utført flere typer takstopdrag, hvor de fleste utføres i Vestfold området. Tilstandsrapporter for boliger og andre bygninger - Verditakster for boliger, andre bygninger, fritidsboliger, tomter, mv. - Reklamasjonsvurderinger - Forhåndstakster - Bistand ved forhånds befaringer, overtakelsesbefaringer, 1-årsbefaringer, mv. Innehaver har fagkunnskaper og erfaringer fra restaurering av bygninger samt nybygg som villaer, rekkehus og blokkbebyggelse som gir ett godt grunnlag for takster og forhåndstakster. I tillegg kommer også erfaring fra vurdering av skoler, institusjoner og kontor/næringsbygg mm. Gunnar Sverrisson innehar mesterbrev som bygg- og tømrermester og er bl.a. Veritas/DNV GL-sertifisert takstmann, TRV sertifisert (TEGoVA Residential Valuer) som er den fremste godkjenning for verddivurdering av boligeiendom på europeisk nivå.



Areal (BRA): Enebolig 169 m²

Befaringsdato: 25.05.2023

Rapportdato: 20.06.2023

Oppdragsnr.: 15745-1526

Referansenummer: AV8706

Autorisert foretak: Gulag Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Gunnar Sverrisson

Vår ref: Gunnar Sverrisson



Gyldig rapport
20.06.2023

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.



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson

Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@taksthus.no

928 98 294



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i to og ½ etasje oppført i 1929, boligen er tilbygd i flere etapper, sist i 1990 med utvidelse av badерom. Boligen er påkostet med ny takteking i 2005. Vinduer er generelt slitte samt enkelte råteangrepet og må påregnes byttet, videre er det registrert råte i utvendig kledning som må påregnes byttet på sikt. Boligen har vært utleid de siste 8 årene (hele selgers eiertid) og bære preg av det. Som det fremgår av rapporten forøvrig er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand/dagens krav, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene samt strengere forskriftskrav.

Enebolig - Byggeår: 1929

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak tekket med betongtakstein fra 2013, undertak av rupanel. Taket er besiktet fra bakkenivå. Taket er lagt om med ny papp, sløyfer, lekter og takstein i 2013, iflg tidligere rapport. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Takrenner og nedløpsrør fra tidlig 1980 tallet, rennebeslag ble skiftet i forbindelse med omlegging av tak i 2013 iflg. tidligere rapport. Yttervegger med bindingsverks konstruksjon og stående bordkledning. Kledning fra byggeår med unntak av enkelte bord som er byttet etter behov. Plassbygget takkonstruksjon av tre tekket med rupanel. Lukket konstruksjon uten inspeksjons mulighet. Sidehengslede vinduer med ett lags glass og løse varevinduer, vinduer fra byggeår, ett sidehengslet losholt vindu med 3 lags isolerglass, vinduer i tilbygg fra 1990. Velux takvindu med 2 lags isolerglass i loftsstue. Ytterdør i malt utførelse, enkel terrassedør fra glassveranda. Terrasse fundamentert med pilarer på løsmasser ved inngang. Utvendig trapp av betong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Fliser i vindfang, gang og kontor, hovedsaklig parkett og tregulv på øvrige gulv. Vegger kledd med panel eller plater. Himlinger i malte plater eller panel. Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene, antatt stubbeloftfyll av sagflis i bjelkelaget. Pipe murt i teglstein med ett røykløp, ett ildsted tilkoblet pipe. Sotluke i kjeller og feieluke på loft. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, adkomst fra gang og fra utvendig side til en lite del mot nord. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører, delvis fra byggeår og delvis av nyere dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom 1. etasje fra 2009, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger i våtsone, badерom inneholder badеkar, klosett og servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

Baderom i 2. etasje fra 2005, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, badерom inneholder dusjkabinett, klosett og servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning 1. etasje med fronter i malt utførelse og glass. Rustfri kum. Laminerte benkeplater.

Kjøkkeninnredning 2. etasje fra 2005 med fronter i malt utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Benkeplater av massivt tre.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Hovedvannledning inn til boligen av plastrør med stoppekran i kjeller. Innvendige vannrør av kobber og noe galvaniserte stålrør. Innvendige avløpsrør av soillrør (støpejernsrør) og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmepumpe fra 2008 og 2013 med luft til luft i soverom. Sikringssskap i trappegang 2. etasje. 63 Amp. hovedsikringer, 18 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter samt overspenningsvern. Brann/røykvarslere i hver etasje og brannslukningsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er antatt fundamentert på fjell og løse masser. Det er neppe lagt drenering med drencrør rundt bygningen. Grunnmur av sparesteinsbetong. Vegger pusset/slammet på utvendig side. Glassveranda fundamentert med pilarer på løse masser. Flat tomt med jordmasser, gruset innkjørsel. Det foreligger ikke noen opplysninger om tilstand eller alder på vann og avløpsnett. Det er oljetank i stål plassert i kjeller.

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	0	0	0
1. Etasje	86	82	4
2. Etasje	58	58	0
Loft	25	25	0
Sum	169	165	4

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

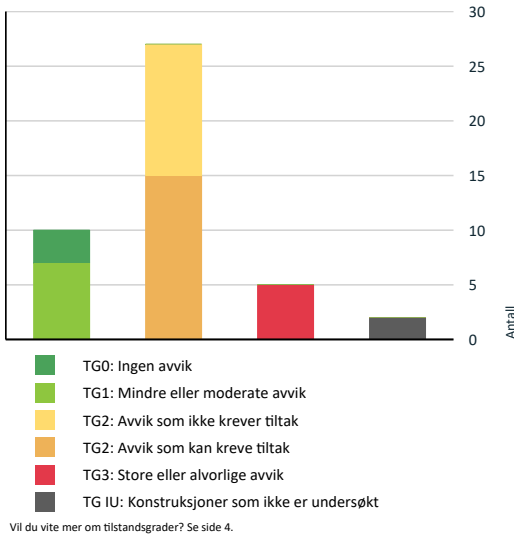
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger ikke noen tegninger som viser planløsning og rom er derfor definert etter bruk på befaringsdagen.

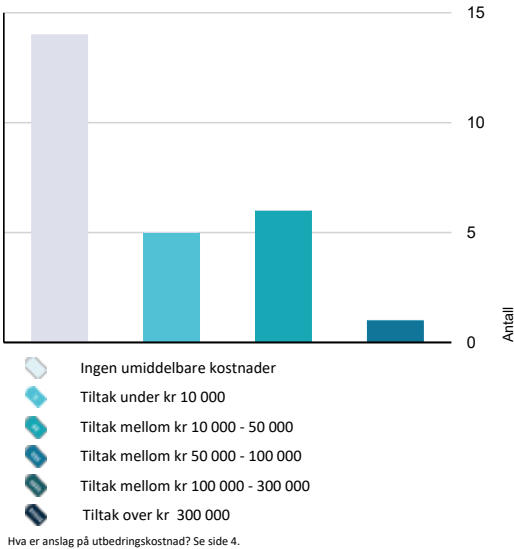


Sammendrag av boligens tilstand

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 ivarettatt. 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 > Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er registrert påbegynnende råte i utvendig takkonstruksjon (pynte sperrer) og da mest mot nord.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer
Det er avvik:
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Vinduer fra byggeår er generelt slitte samt enkelte med påbegynnende råte i karm og ramme. Kitt på enkelte vinduer er uttørket og sprukket. Sprukket glass i enkelte vindu.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Det er avvik:
Slitt samt treg inngangsdør, påbegynnende råte i terrassedør.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Mindre skjevheter/retningsavvik på +/-10 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betraktning. Det er i tillegg målt høydeforskjell på ca 30 mm gjennom hele rommet i kjøkken 2. etasje samt soverom mot nord 2. etasje.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

[Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Enkelte av nedløpsrørene er deformerte/sprukne i skjøtt samt utett, videre er enkelte nedløp avsluttet for høyt og ikke ledet vekk fra boligen.

[Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er registrert påbegynnende råte enkelte steder (mest mot syd) og øst.

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer nye
Det er avvik:
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Vinduer er litt slitte og trenger behandling i første omgang. sprukket glass i takvindu.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

[Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper
Betongtrapp har mindre sprekker/skader
Kosmetiske skader i murruss
Kostnadsestimat: Under 10 000

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Iflg. brannforskrifter skal plate av ubrennbart materiale stikke 300 mm fram foran illegget, det er ikke i dette tilfellet.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Krypkjeller
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Antall ventiler og plasseringen av disse er utilfredsstillende ut fra en byggfaglig grunnlag.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Andre innvendige forhold
Det er avvik:
Innvendig har boligen for det meste overflater fra byggeår og ombygingsår med unntak av generelt vedlikehold dvs. tapetsering/maling av vegger og tak etter behov. Det ble stedvis observert manglende eller noe utilfredsstillende kontakt ("bom") på noen av flisene i flisbelagte rom samt sprekker i enkelte flis.

[Gå til side](#)

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det anbefales montering av dusjkabinett for å begrense vannsøl på gulv.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad
Det er avvik:
Generell alders slitasje.

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Sikringsskap i trappegang 2. etasje. 63 Amp. hovedsikringer, 18 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter samt overspenningsvern. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om elektrisk anlegg og ikke svart på spørsmål om el-anlegg. Kostnadsestimat: Under 10 000	
Tomteforhold > Drenering	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert gjennomgående sprekker i grunnmur, dette pga. av setninger i grunnen. Sprekkdannelsene bør sees på i sammenheng med alderen på huset.
AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
Innvendig > Innvendige trapper	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
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. Panelplater har mindre fuktmerker nederst og egner seg ikke til bruk i våtrom.
Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad	Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad	Det er avvik: Slitt baderomsinnredning.
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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1929	Byggeår iflg. Eiendomsverdi.no

Tilbygg / modernisering		
1961	Tilbygg	Tilbygd med baderom.
1990	Tilbygg	Tilbygd med utvidelse av baderom.

UTVENDIG

Taktekking

Saltak tekket med betongtakstein fra 2013, undertak av rupanel. Taket er besikket fra bakkenivå. Taket er lagt om med ny papp, sløyfer, lekter og takstein i 2013, iflg tidligere rapport.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Takrenner og nedløpsrør fra tidlig 1980 tallet, rennebeslag ble skiftet i forbindelse med omlegging av tak i 2013 iflg. tidligere rapport.



Sprukket nedløpsrør



Utkast er avsluttet for høyt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Enkelte av nedløpsrørene er deformerte/sprukne i skjøt samt utett, videre er enkelte nedløp avsluttet for høyt og ikke ledet vekk fra boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utskifting av sprukken nedløpsrør må påregnes.

Veggkonstruksjon

Yttervegger med bindingsverks konstruksjon og stående bordkledning. Kledning fra byggeår med unntak av enkelte bord som er byttet etter behov.

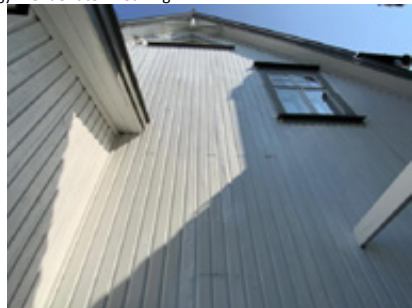
Tilstandsrapport



Påbegynnende råte i kledning



Påbegynnende råte i kledning



Påbegynnende råte i kledning

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert påbegynnende råte enkelte steder (mest mot syd) og øst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I utgangspunktet burde utskifting av enkelte kledningsbord utføres i første omgang. Påbegynnende råte i kledning er spredt og det vil være lite hensiktsmessig med utskifting av enkelte bord, derfor bør det meste av kledning påregnes byttet på sikt. Det settes ikke noe kostnadsestimat på forholdet da det i slike tilfeller ofte blir tatt en vegg om gangen.

Takkonstruksjon/Loft

TD 3

Plassbygget takkonstruksjon av tre tekket med rupanel. Lukket konstruksjon uten inspeksjons mulighet.



Pynte sperrer mot nord



Pynte sperrer mot syd

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er registrert påbegynnende råte i utvendig takkonstruksjon (pynte sperrer) og da mest mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Omgående utbedringer av råteangrepet konstruksjon må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Vinduer

TD 3

Sidehengslede vinduer med ett lags glass og løse varevinduer, vinduer fra byggeår.



Sprukket glass



Slitte vinduer med råte

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer fra byggeår er generelt slitte samt enkelte med påbegynnende råte i karm og ramme. Kitt på enkelte vinduer er uttørket og sprukket. Sprukket glass i enkelte vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av det meste av vinduene fra byggeår må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Vinduer nye

TD 2

Ett sidehengslet losholt vindu med 3 lags isolerglass, vinduer i tilbygg fra 1990. Velux takvindu med 2 lags isolerglass i loftsstue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduer er litt slitte og trenger behandling i første omgang. sprukket glass i takvindu.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Videre må det påregnes behandling av alle vinduene. Kostnadsestimat gjelder behandling av vinduer og bytte av glass i takvindu.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Dører

TD 3

Ytterdør i malt utførelse, enkel terrassedør fra glassveranda.



Slitt og utett inngangsdør



Slitt terrassedør

Vurdering av avvik:

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

Slitt samt treg inngangsdør, påbegynnende råte i terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Omgående utskifting av terrassedør må påregnes, utskifting av inngangsdør på sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TD 1

Terrasse fundamentert med pilarer på løsmasser ved inngang.

Utvendige trapper

TD 2

Utvendig trapp av betong.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Kosmetiske skader i murpuss

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Skader i trapp bør utbedres da det er fare eskalering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

Overflater

TD 1

Fliser i vindfang, gang og kontor, hovedsaklig parkett og tregulv på øvrige gulv. Vegger kledd med panel eller plater. Himlinger i malte plater eller panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TD 3

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene, antatt stubbeloftfyll av sagflis i bjelkelaget.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

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

Mindre skjevheter/retningsavvik på +/-10 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betraktning. Det er i tillegg målt høydeforskjell på ca 30 mm gjennom hele rommet i kjøkken 2. etasje samt soverom mot nord 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

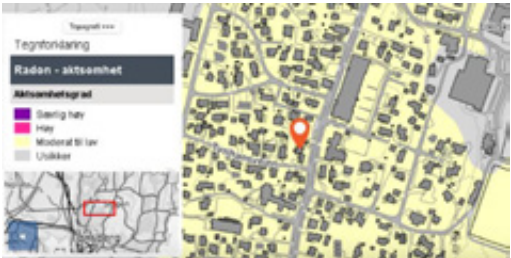
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Radon

TD 2

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



Området viser moderat til lave verdier mht til radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TD 2

Pipe murt i teglstein med ett røykløp, ett ildsted tilkoblet pipe. Sotluke i kjeller og feieluke på loft.



Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TD 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, adkomst fra gang og fra utvendig side til en lite del mot nord.



Det er registrert fuktverdier på ca 18 % i treverk i krypkjeller

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Antall ventiler og plasseringen av disse er utilfredsstillende ut fra en byggfaglig grunnlag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Med 18 % i treverk i krypkjeller er det fare for at enkelte råtesopper vil kunne vokse. Det anbefales bedre lufting av blindkjeller, videre anbefales det å dekke til grunnen i kryperommet med plastfolie for å hindre fuktavdunsting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

TD 2

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TD 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, delvis fra byggeår og delvis av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

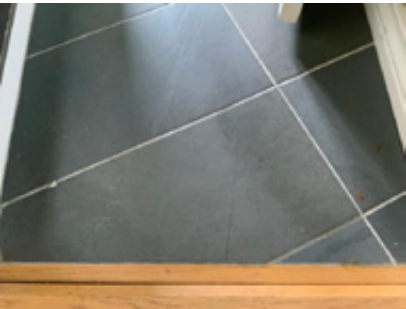
- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre innvendige forhold

TD 2

Innvendig overflater generelt



Sprekk i flis trapperom



Bom i fliser samt sprekker i fliser og fugemasse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig har boligen for det meste overflater fra byggeår og ombyggsår med unntak av generelt vedlikehold dvs. tapetsering/maling av vegger og tak etter behov. Det ble stedvis observert manglende eller noe utilfredsstillende kontakt ("bom") på noen av flisene i flisbelagte rom samt sprekker i enkelte flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom 1. etasje fra 2009, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger i våtsone, baderom inneholder badekar, klosett og servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TD 2

Vegger tekket med fliser i våtsone med underlag av rupanel/gips samt smøremembran iflg tidligere rapport. Malte panelplater på øvrige vegger.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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. Panelplater har mindre fuktmerker nederst og egner seg ikke til bruk i våtrom.

Konsekvens/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

TD 2

Flislagt gulv og elektriske varmekabler, gulv tilnærmet uten fall til sluk som er plassert under badekar.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales montering av dusjkabinett for å begrense vannsøl på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat gjelder montering av kabinett. Det gjøres oppmerksom på at ved eventuell lekkasje fra installasjoner kan vann renne ut av rommet pga. manglende fall til sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TD 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TD 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tid for oppgradering/utskifting av sanitær utstyr nærmer seg.

Ventilasjon

TD 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2009

Kilde: Andre opplysninger

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TD 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, baderom har våtsone mot yttervegg.

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 2. etasje fra 2005, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjkabinett, klosett og servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

TD 2

Fliser på vegg og malt panel på innvendig tak.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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.

Konsekvens/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. Bør også sees i forhold til feil fall på gulv.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TD 3

Flislagt gulv og elektriske varmekabler, gulv med motgående fall til sluk som er plassert under kabinett.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

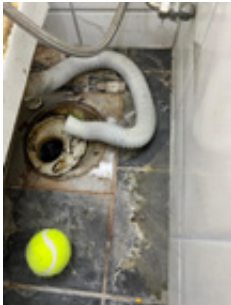
- Andre tiltak:

Med manglende fall på gulvet er det stor fare at ved lekkasje fra installasjoner vil vann renne ut av rommet med følgende skader.

Sluk, membran og tettesjikt

TD 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TD 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Fuktmerkerr i innredning

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell alders slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men tid for oppgradering/utskifting av sanitær utstyr nærmer seg.

Ventilasjon

TD 1

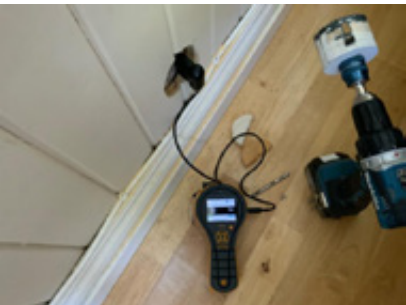
Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TD 0

Hulltaking er foretatt i soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Fuktundersøkelse i vegg

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TD 2

Kjøkkeninnredning 2. etasje fra 2005 med fronter i malt utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Benkeplater av massivt tre.



Fuktmerker i fronter

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Mindre fuktskader på enkelte fronter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Avtrekk

TD 2

Det er kjøkkenventilator over komfyr

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell alders slitasje på avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TD 2

Kjøkkeninnredning 1. etasje med fronter i malt utførelse og glass. Rustfri kum. Laminerte benkeplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning holder enkelt standard og er å anses som provisorisk da rommet har tidligere vært brukt som vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Avtrekk

TD 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TD 2

Hovedvannledning inn til boligen av plastrør med stoppekran i kjeller. Innvendige vannrør av kobber og noe galvaniserte stålrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

TD 2

Innvendige avløpsrør av soillrør (støpejernsrør) og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

TD 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

Varmesentral

TD 2

Varmepumpe fra 2008 og 2013 med luft til luft i soverom.

Årstill: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

TD 2

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

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

Sikringskap i trappegang 2. etasje. 63 Amp. hovedsikringer, 18 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter samt overspenningsvern. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om elektrisk anlegg og ikke svart på spørsmål om el-anlegg.

- 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
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- 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?
Ukjent
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
- 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig

festet?

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?

Ja

Slitt bryter i gang. Pga. alder på ledningsnett, kontakter og brytere samt det faktum at det ikke foreligger noen opplysninger om anleggets tilstand, anbefales det kontroll av el-anlegget. Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer/oppgradering.



Skadet bryter i gang



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TD 0

Brann/røykvarslere i hver etasje og brannslukkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er antatt fundamentert på fjell og løse masser.

Drenering

TD 2

Det er neppe lagt drenering med drenerør rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Overvåk tilstand på kjeller jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må boligen dreneres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det henvises også til kommentar om krypkjeller.

Grunnmur og fundamenter

TD 2

Grunnmur av sparesteinsbetong. Vegger pusset/slammet på utvendig side. Glassveranda fundamentert med pilarer på løse masser.



Utvendige sprekker



Sprekker i hjørner kjellervegg



Innvendige sprekker



Sprekker ved kjellertrapp

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert gjennomgående sprekker i grunnmur, dette pga. av setninger i grunnen. Sprekkdannelsene bør sees på i sammenheng med alderen på huset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i grunnmur er antatt for det meste av eldre dato. Skadene bør tettes, videre bør de overvåkes med tanke på eventuell utvidelse. Tiltak kan ikke utelukkes.



Tilstandsrapport

Terrengforhold

1 TC 0

Flat tomt med jordmasser, gruset innkjørsel.

Utvendige vann- og avløpsledninger

1 TC 1

Det foreligger ikke noen opplysninger om tilstand eller alder på vann og avløpsnett.

Oljetank

1 TC 1

Det er oljetank i stål plassert i kjeller.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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.

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.

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?](#)



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0		
1. Etasje	86	82	4	Vindfang , Bad , Gang/trapperom , Kontor/arbeidsrom, Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Stue	Glassveranda
2. Etasje	58	58	0	Trappegang , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Bad	
Loft	25	25	0	Trapperom , Loftstue , Loftstue 2	
Sum	169	165	4		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke noen tegninger som viser planløsning og rom er derfor definert etter bruk på befaringsdagen.

Brannceller

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

☐

Ja

☒

Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒

Ja

☐

Nei

Kommentar: Oppholdsrom i loftsetasje tilfredsstillende ikke dagens krav om rømningsvei og lysforhold.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.5.2023	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	84	30		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Eikveien 46 C							
Hjemmelshaver							
Elgvin Leif Henry							

Siste hjemmelsovergang

År

2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	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 Rapportensammendrag 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 tjenestetyer.

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.

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

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

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

• Utvidet 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/AV8706>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Z Eiendom AS

Oppdragsnr.

2230194

Selger 1 navn

Leif Henry Elgvin

Gateadresse

Eikveien 46C

Poststed

Tønsberg

Postnr

3122

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

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

0

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringssselskap

If

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i etasjeskille fra avløp, dekket av av forsikring og utbedret av fagmann.

Document reference: 2230194

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Reparerte avløp i etasjeskillet.

Arbeid utført av

Recover

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Arbeidet krevde ikke byggemelding.

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Mus og maur i sesong, er tatt hånd om.

10

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

☒ Nei ☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt inntak skap og egen måler tilknyttet nabohus.

Arbeid utført av

Nøtterøy Elektriske

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

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14

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

☒ Nei ☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 2230194

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skraping og maling av vinduer og fasade.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Eiendommen selges som bofellesskap.

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Huset er utleid som bofellesskap for studenter og lærlinger.

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Boligen ligger på sameid tomt, og det er muntlige avtaler om parkeringsplasser.

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒

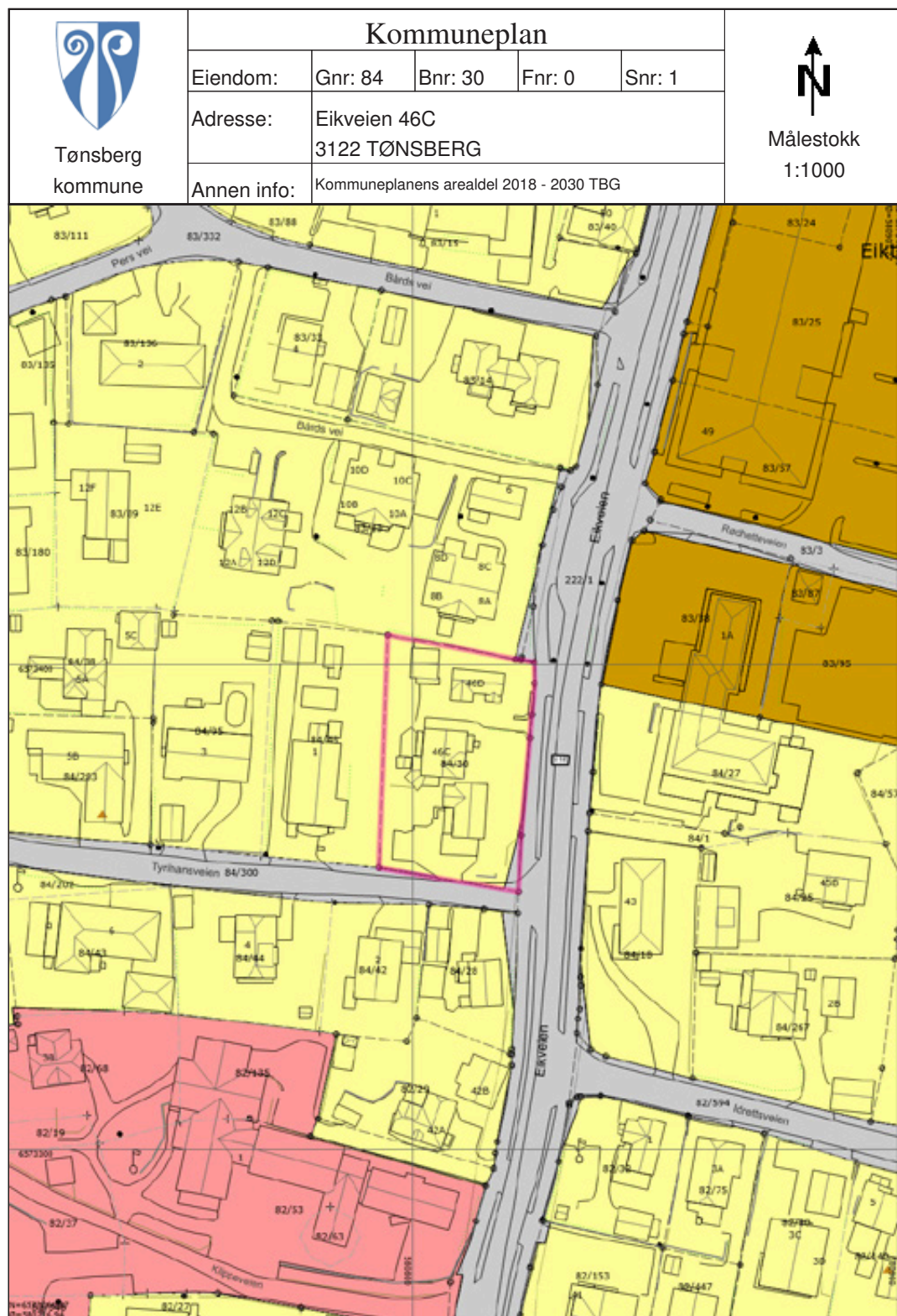
Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



Tegnforklaring					
	Langsiktig utviklingsgrense		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.
	Bygg og anlegg		Flaggstang		MurLoddrett
	Hekk		AnnetGjerde		Steingjerde
	Stolpe		Gatelys		Luftledning trase
	Svømmebassengkant		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Fasadeliv		Låvebru		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Gang- og sykkelvegkant		Fortauskant		Vegdekkekant
	Vegkant annet vegareal avgrensning		Vegkantavkjørsel		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Fylkesveg boks		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Plangrense
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Veg - Nåværende		KpOmråde gjeldende		Høydekurve



EIKV. 46 GNR. 84 GNR. 30

SLR. 1 [REDACTED]

SLR. 2 OG 3 [REDACTED]

SLR. 1 OG 4 [REDACTED]

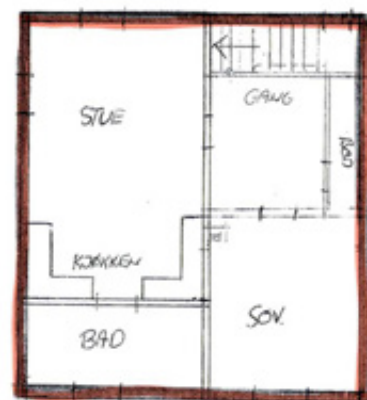
SLR. 4 [REDACTED]

SNR. 1 [REDACTED]



1. Etg. Eikv. 46

SNR. 1



2. Etg Eiken 46

SNR. 1

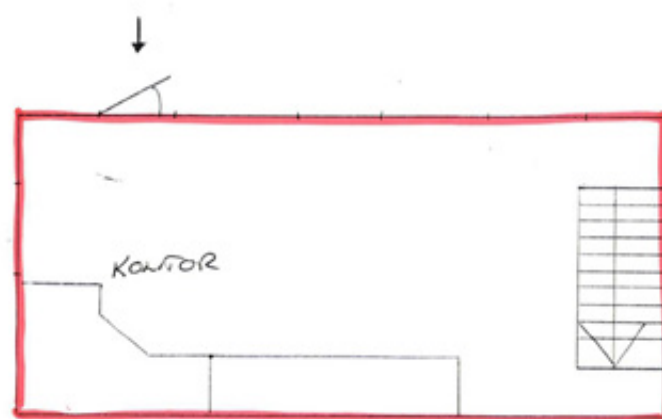


LOFT Eiken 46



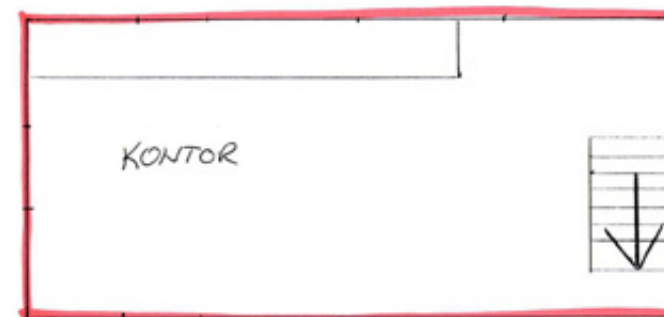
Sol. 3

EIKVEIEN 46 PLAN 2 OG BÆTT AA



PLAN 1

EIKV. 46
Gnr 84/Gnr 30
PLAN
Snr. 4 —



PLAN 2

EIKV. 46
Gnr 84/Gnr 30
PLAN
Snr. 4 —

EIKVEIEN 46C

Nabolaget Eik - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Eiktoppen	0 min
Linje N02, 113A, 113B	0 km
Tønsberg stasjon	5 min
Linje RE11	2.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min

SKOLER

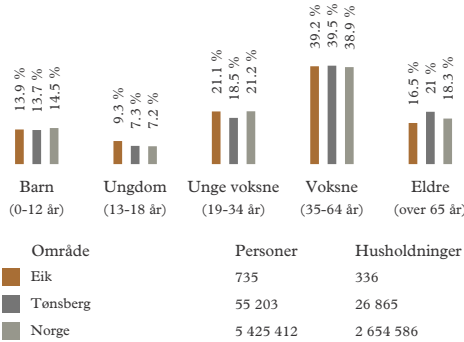
Granly skole (1-10 kl.)	2 min
166 elever, 18 klasser	0.1 km
Eik skole (1-7 kl.)	8 min
453 elever, 21 klasser	0.6 km
Byskogen skole (1-10 kl.)	20 min
535 elever, 48 klasser	1.6 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.)	5 min
187 elever, 7 klasser	0.4 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
278 elever, 15 klasser	1.5 km
Wang Toppidrett Tønsberg	7 min
Greveskogen videregående skole	8 min
1016 elever	0.6 km

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 90/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 86/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Mortenåsen barnehage (1-5 år)	5 min
62 barn	0.4 km
Kongseik barnehage (1-5 år)	12 min
93 barn	1 km
Eik Vestre barnehage (1-5 år)	16 min
40 barn	1.3 km

DAGLIGVARE

Meny Eiktoppen	1 min
PostNord	0.1 km
Rema 1000 Eik	3 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.3 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET
Lite støynivå 96/100

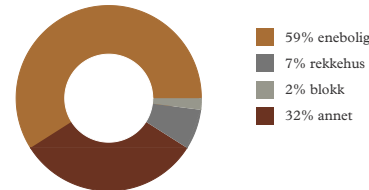
TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 93/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 89/100

SPORT

Eik - gressbane	5 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km
Eik lærerhøgskole	6 min
Aktivitetshall	0.5 km
Family Sports Club Tønsberg	13 min
WellnessClub Tønsberg	6 min

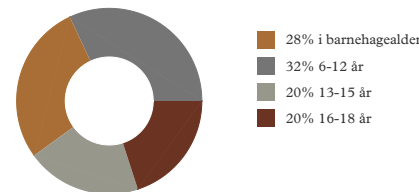
BOLIGMASSE



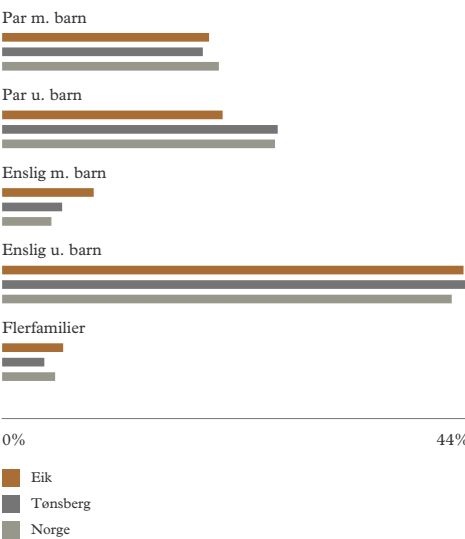
VARER/TJENESTER

Farmandstredet	6 min
Apotek 1 Eik	1 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

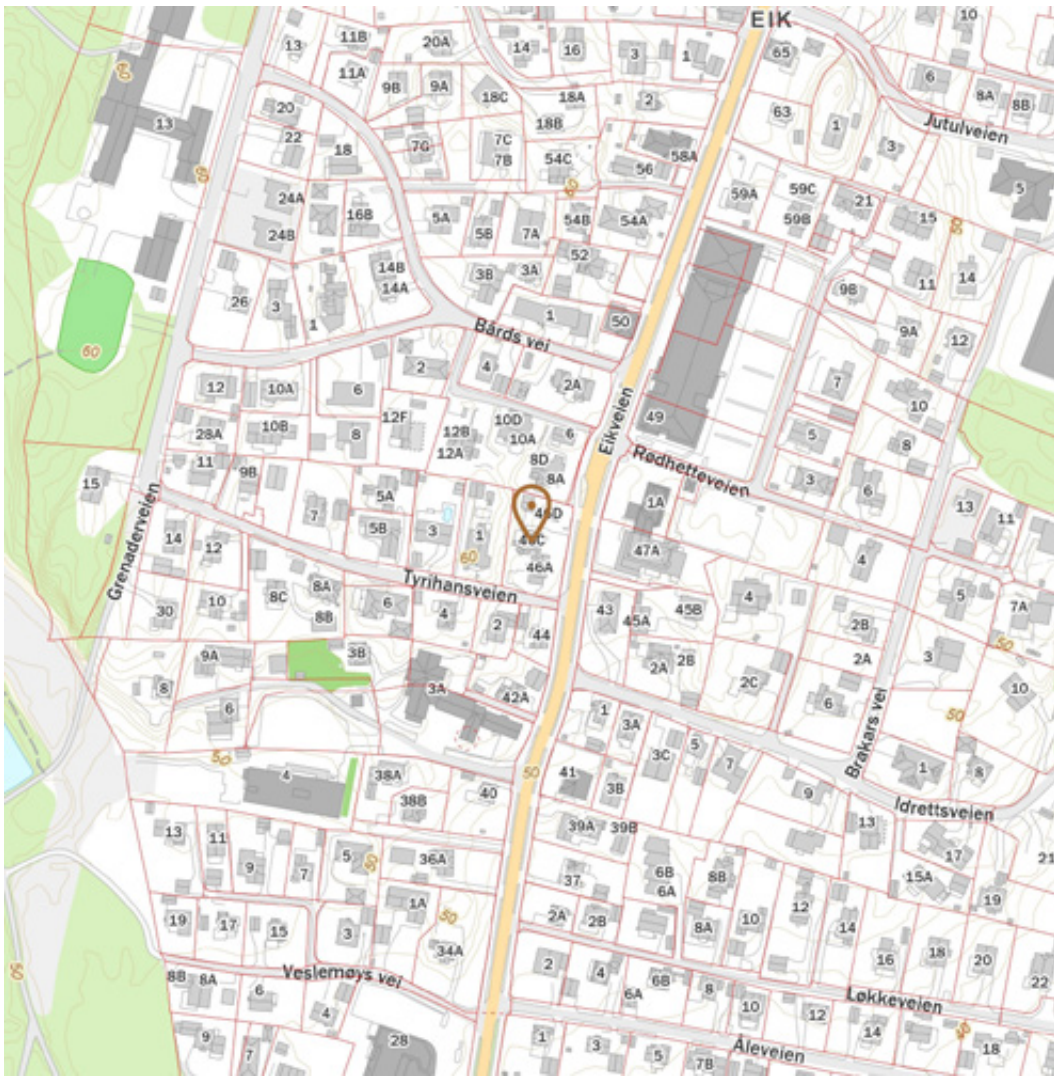


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 situatene 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 situatene 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

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 forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger?

- 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.



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE
Bransjeorganisasjonen for eiendomsmeglingsforetak

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 eieendom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/djekoder/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

Eikveien 46C, 3122 Tønsberg

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:

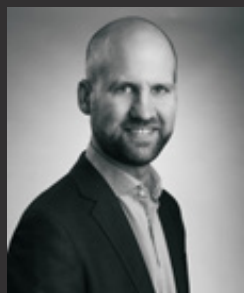
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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.



John Marius Eia Thollefsen

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 99 55 73 98

Epost johnmarius@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