



EIENDOM
2005



Sevikveien 10B - Kjøpmannskjær

Sevikveien 10B, 3143 Kjøpmannskjær

Prisantydning: kr 4 800 000,- + omk.

Primærrom: 144 kvm

BRA/BTA: 149 kvm / kvm

Eiendomstype: Enebolig

INNHold

4	Kort om eiendommen
24	Informasjon om eiendommen
45	Plantegning
55	Notater
58	Budskjema





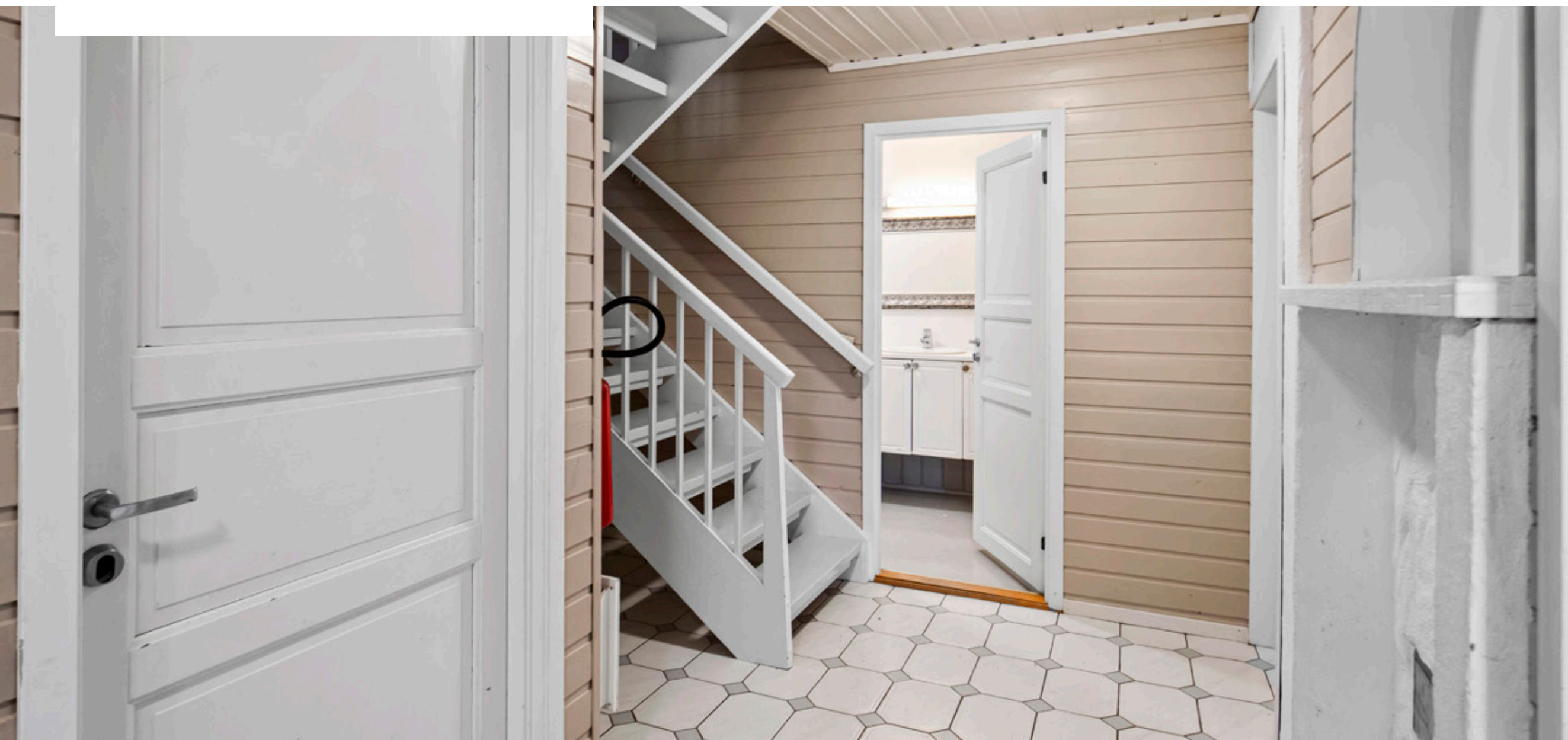
KORT OM EIENDOMMEN

Oppussingsobjekt - Meget innholdsrik bolig med tre bad, fem soverom mm.

Oppdragsnummer	2240027 Gnr.: 83, Bnr.: 103 i Færder kommune. Vestfold fylke
Adresse	Sevikveien 10B, 3143 Kjøpmannskjær
Prisantydning	4 800 000,-
Omkostninger	132 740,-
Totalpris inkl. omk.	4 932 740,-
P-rom/BRA/BTA	144 kvm/149 kvm/ kvm
Antall soverom	5
Tomteareal	
Eierform tomt	Fellestomt
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1989
Eierform	Selveier
Energimerking	Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter E



























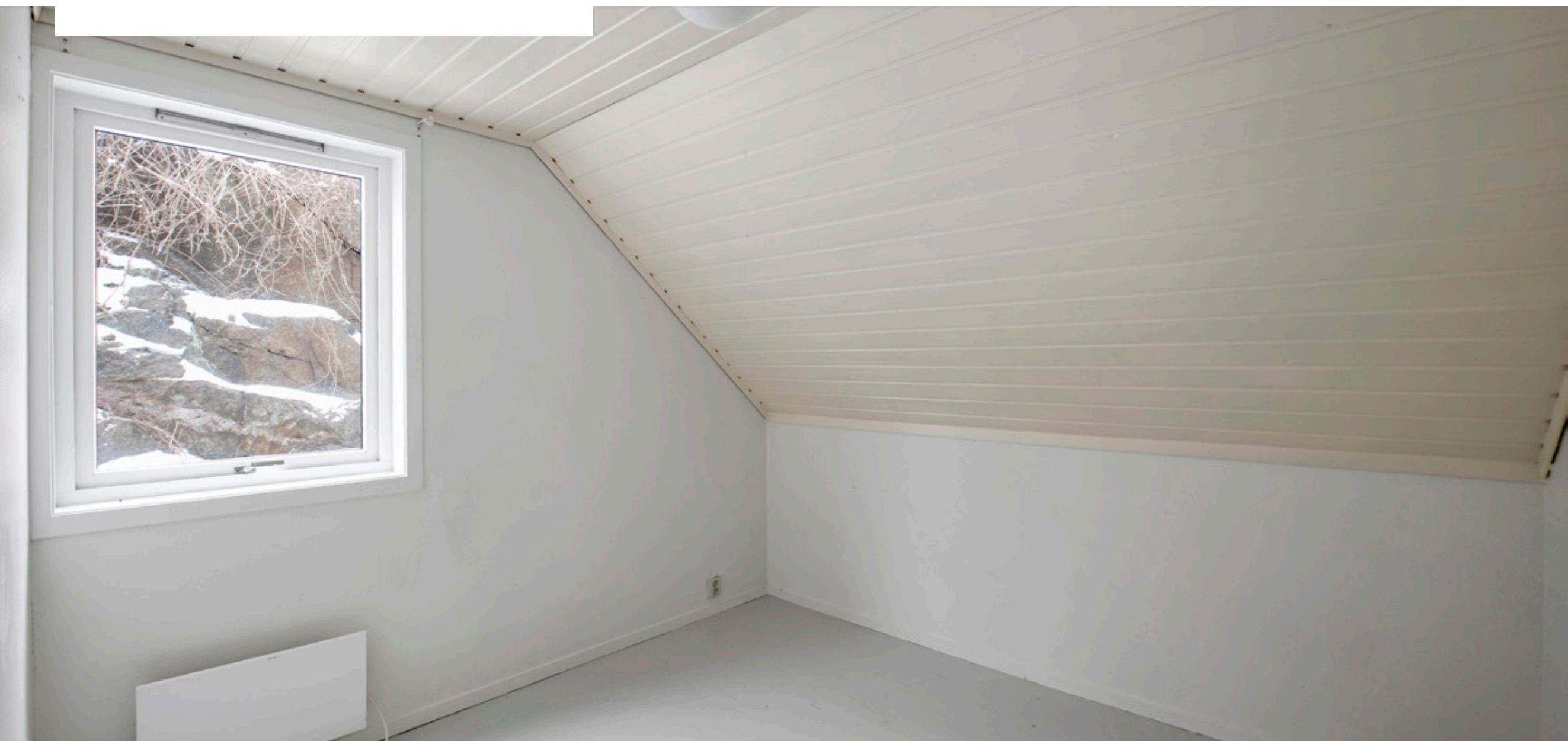


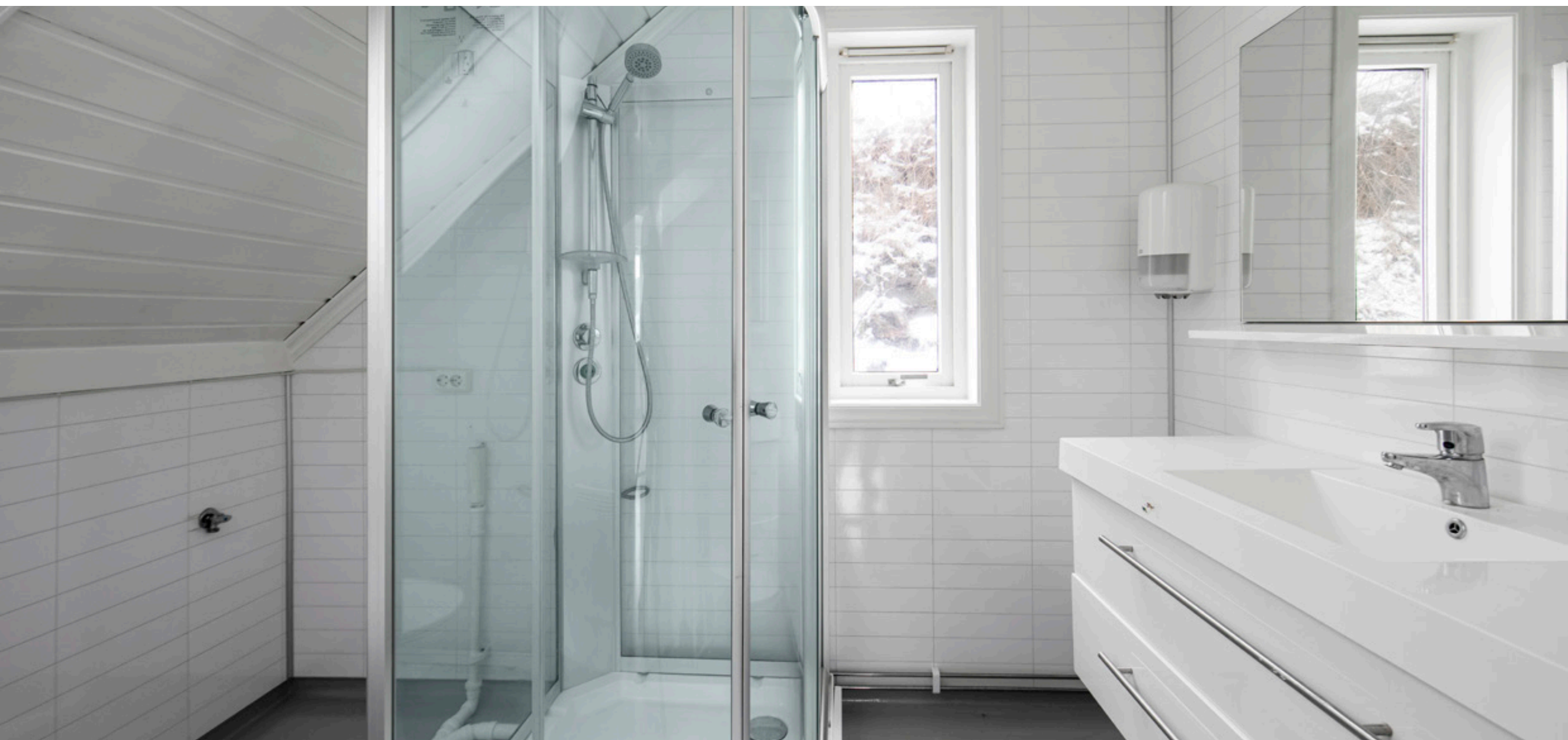












OPPDRAKSNUMMER

2240027

TYPE BOLIG

Oppussingsobjekt - Meget innholdsrik bolig med tre bad, fem soverom mm.

EIER

Færder kommune

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

Nøtterøy/Kjøpmannskjær

ADRESSE

Sevikveien 10B
3143 Kjøpmannskjær

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Eiendommen vil bli merket med "Til Salgs" skilt fra Z-eiendom, og det vil bli skiltet ved fellesvisning.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger flott til på Nøtterøys sydspiss med flott utsikt over Vrengensundet. Sevika og Kjøpmannskjær har en herlig nærhet til sjøkanten ved Vrengensundet. Området er preget av boliger med spredt bebyggelse, og eiendommen har en tilbaketrukket men samtidig åpen plassering.

Fra området er det kort gangavstand til bryggeanlegg og ikke minst nærmeste umiddelbar nærhet rekreasjonsområder langs sjø og i skog. Nærområdet byr også på en rekke områder med bademuligheter og idylliske friarealer.

Like nedenfor ligger også Kiwi-dagligvareforretning med blant annet post-i-butikk og bussholdeplass med direktebuss til Tønsberg sentrum. Det er 150 meter til busstopp med hyppige avganger til Tjøme/Hvasser og Tønsberg/Horten/Holmestrand.

Beliggenheten ligger "midt i smørøyet" med tanke på tilkomst til den populære Nøtterøy-/Tjomeskjærgården i Færder.

Nøtterøy og Tjøme er norsk sommer på sitt beste og deiligste. Idylliske øyer ligger som en "perlerad" med en gang man kjører ut med båt fra bryggeanlegget i nærmiljøet. Nasjonalparken Færder ligger tett på i nærmiljøet.

Rett på nedsiden av eiendommen finner man lekeplass for de minste, samt en asfaltert idrettsplass/basketballbane.

Det er gang-/sykkelvei til barneskole på Brattås barneskole gjennom skog- og friarealer eller ved å følge gang-/sykkelsti langs hovedvei. Nærmeste barnehager finnes på Randineborg på "Tjomesiden" (ca. 4,5 km) og Brattås barnehage (ca. 3,1 km). Til ungdomsskole og videregående skole på Borgheim er det ca. 5 km.

Fra Sevika er det også gangavstand til Vrengenbroen som binder sammen Nøtterøy og Tjøme. På Tjøme finner man finner man blant annet den populære sommerrestauranten "8-glass" som ligger like etter at man har passert broen. Av øvrige kjente fasiliteter på Tjøme finner man blant annet golfbanen i Tjøme sentrum, Verdens ende ligger ca. 1,3 mil unna og det er ca. 10-12 minutter å kjøre til kulinariske Engø gård. Idylliske Tjøme Golfbane er en klassisk parkbane og den eneste banen i Norden med Dobbel Ni design. Man finner en rekke koselige spisesteder på idylliske Hvasser. Tjøme byr også på en rekke fasiliteter med kunst-/kultursenter

Det er faktisk sykkel- og gangvei helt inn til Tønsberg sentrum også. Det er ca. 5 km til Borgheim sentrum hvor man finner 18-hulls Golfbane ved et av Norges flotteste golfbaneanlegg.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Selveier, oppført i 1989

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Enebolig oppført i tre over mur i 1989. Bygget har saltak tekket med dobbeltkrum betongstein. Carport ved inngang og veranda med tilgang fra stue og kjøkken. Boligen fremstår med stort vedlikeholdsbehov grunnet alder/vær og bruksslitasje.

Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken.

ANTALL ROM

Soverom: 5, Bad: 3

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 144 kvm, Bruksareal: 149 kvm, BRA-i:149 kvm

Eneboligen går over tre plan og inneholder: Første etasje: Entrè, gang, soverom 1, soverom 2, bad samt 2 boder. Andre etasje: Stue/kjøkken, gang samt bad. Tredje etasje: 3 soverom, bad, gang samt loft.

STANDARD

Velkommen til Sevikveien 10B v/Erlend Løvold.

Dette er en enebolig oppført i tre over mur i 1989. Bygget har saltak tekket med dobbeltkrum betongstein. Carport ved inngang og veranda med tilgang fra stue og kjøkken. Boligen fremstår med stort vedlikeholdsbehov grunnet alder/vær og bruksslitasje.

Du kommer inn til en praktisk entrè i det du kommer inn i huset. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøyet.

I denne etasjen har du 2 soverom med god plass til seng og tilhørende møblement.

Videre har du et teknisk rom samt bod.

Badet har malt vinylbelegg på gulv, malt tapet, malt panel og fliser på vegger. Malte slette plater i innvendig tak. Innredet med servantskap, badekar, plassbygde skap og wc. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Andre etasje:

Boligen har en god planløsning og inneholder en romslig

stue. Stuen er stor og fin med en sosial dynamikk med god plass til spisestue og sofaløsning med tilhørende møblement. Fra stuen har du utgang til en stor balkong.

Kjøkkenet er med kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse. Laminat benkeplate. Integrert koketopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

Badet i denne etasjen er fra 2003. Badet har fliser på gulv, flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, dusjnise, dusjgarnityr på vegg og wc.

Tredje etasje:

I denne etasjen har du 3 soverom med plass til seng og tilhørende møblement. Det ene soverommet har utgang til balkong.

Badet her har malt vinylbelegg på gulv, Baderomsplater på vegger og malt panel i himling. Innredet med servantskap, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og wc.

Velkommen til en hyggelig visning!

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER

Det foreligger en tilstandsrapport datert 09.02.2024 med befæringsdato 06.02.2024 fra Onsrud Taksering AS som er en uavhengig og autorisert Takstmann.

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten, hvor innholdet i denne er regulert i egen forskrift, 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. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. 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.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;

- 1 stk. tilstandsgrad 0 (TG0 lys grønn) - ingen avvik.

- 5 stk. tilstandsgrad 1 (TG1 - lys grønn) - mindre eller moderate avvik.

- 0 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - lys gul) - avvik som ikke krever tiltak

- 28 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - mørk gul) - avvik som kan kreve tiltak

- 9 stk. tilstandsgrad 3 (TG3 - rød) - store eller alvorlige avvik.

- 0 stk. tilstandsgrad IU - konstruksjoner som ikke er undersøkt.

Inngående beskrivelse av anmerkningene følger av tilstandsrapporten.

Både tilstandsrapport og selgers egenerklæring, utgjør en integrert del av denne salgsoppgaven, som kjøper forventes å gjøre seg kjent med. Tilstandsrapporten gir opplysninger om eiendommens tekniske tilstand.

OPPVARMING

Eiendommen varmes opp via vedovn samt varmepumpe i stue. Varmekabler på bad i andre etasje. For øvrig elektrisk oppvarming.

PARKERING

Parkering i carport og på egen gårdsplass.

AREAL OG EIERFORM

Eierform: Fellestomt

TOMT OG HAGE

Eiendommen har en pen og lettstelt tomt med asfaltert gårdsplass og innkjørsel, noe plen og en flott stor terrasse.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen har kommunalt vann og avløp.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til: Boligbebyggelse - Nåværende (06.09.2023).

FERDIGATTEST

Boligen har midlertidig brukstillatelse datert 01.06.1989. Kopi av denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

PRISANTYDNING

4 800 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

4 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

11 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

120 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 800 000,-))

132 740,- (Omkostninger totalt)

4 932 740,- (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 : Jens Martin Onsrud

Takstdato : 09.02.2024

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter E

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 24879 kWh. Forbrukstall er innhentet fra Lede og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers

forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/ energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 22 680 pr. år

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig;,-

Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig;,-

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)

Visninger (Kr.3 500)

Internettannonsering (Kr.4 800)

Kommunale opplysninger (Kr.5 500)

Markedspakke (Kr.12 400)

Oppgjør og tinglysning (Kr.8 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 4 800 000,-) (Kr.148 800)

Tilrettelegging (Kr.13 695)

Totalt kr. (Kr.201 195)

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt

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

ANDRE OPPLYSNINGER

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

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

Eiendommen vil ikke bli ryddet eller vasket øvrig før overtakelse.

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

Vi må vite på forhånd om du kommer ved annonsert fellesvisning og ber deg ta kontakt i god tid før annonsert tidspunkt for å avtale visning på angitt dag. Bruk "visningspåmelding" i FINN-annonsen for påmelding. Husk å bestille salgsoppgaver digitalt så er du godt forberedt. Visninger hvor det ikke er påmeldte senest 2 timer før annonsert visning, vil ikke bli avholdt 123.

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.: 982832632

Tilstandsrapport

📍 Sevikveien 10 B, 3143 KJØPMANNSKJÆR

📖 FÆRDER kommune

gnr. 83, bnr. 103

Areal (BRA): Enebolig 149 m²



Befaringsdato: 06.02.2024

Rapportdato: 09.02.2024

Oppdragsnr.: 21041-2020

Referansenummer: RW4018

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



Rapportansvarlig

Jens M. Onsrud

Jens Martin Onsrud
Uavhengig Takstingeniør
jens@onsrud-taksering.no
482 39 828



Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 oppført i tre over mur i 1989.
Bygget har saltak tekket med dobbeltkrum betongstein.
Carport ved inngang og veranda med tilgang fra stue og kjøkken.
Boligen fremstår med stort vedlikeholdsbehov grunnet alder/vær og bruksslitasje.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Dobbeltkrum betongstein som taktekking
Nedløp og beslag i plastbelagt stål.
Trekonstruksjon kledd med liggende trekledning.

Trekonstruksjoner i saltaks form
Forenklet undertak.
Tilgang via trappeluke i gang.
Gulvet lagringsloft.

Vinduer og terrassedører av tre
Malt profilert ytterdør med glass.

verandaer mot syd og vest,
Dekke og rekkverk av tre.
Trapp til gårdsplass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av parkett, malt parkett og fliser på gulv, malt panel, plater og malt mur på vegger.
Malt panel og malte plater i innvendige tak

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Vaskerom har malt vinylbelegg på gulv,
Baderomsplater på vegger og malt panel i himling.
Innredet med servantskap, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og wc.

Bad

Bad har fliser på gulv, flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, dusjnisse, dusjgarnityr på vegg og wc.
Innredet med servantinnredning, dusjnisse, dusjgarnityr på vegg og wc.

Bad

Bad malt vinylbelegg på gulv, malt tapet, malt panel og fliser på vegger.
Malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantskap, badekar, plassbygde skap og wc.

Vaskerom

Vaskerom er etablert i underetasjen.
Betonggulv, malt mur og malte slette plater på vegger.
Malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med opplegg for to vaskemaskiner.
Ingen ventilerings.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplate.
Integrert koketopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Ventilator med utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobber vannledninger
Plast avløpsrør.
ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og to bad.
Ca 250 liter varmtvannsbereder er montert i vaskerom
El anlegg av varierende alder.
Sikringssskap er montert i entre.
Automatsikringer på alle kurser.
Det er montert røykvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Øversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
2.Etasje	35	0	0	35
1.Etasje	60	0	0	60
Underetasje	54	0	0	54
Sum	149	0	0	
Sum BRA	149			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

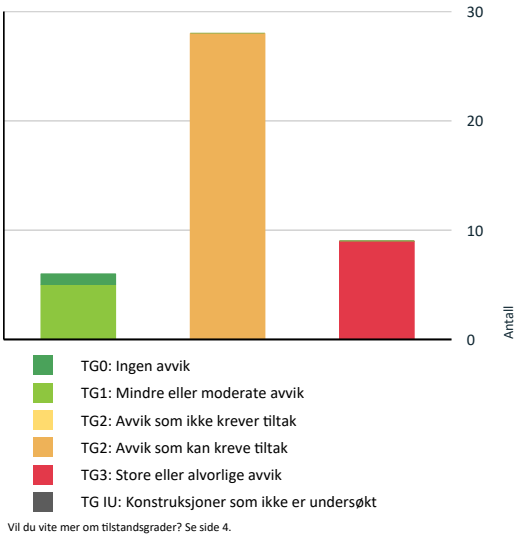
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

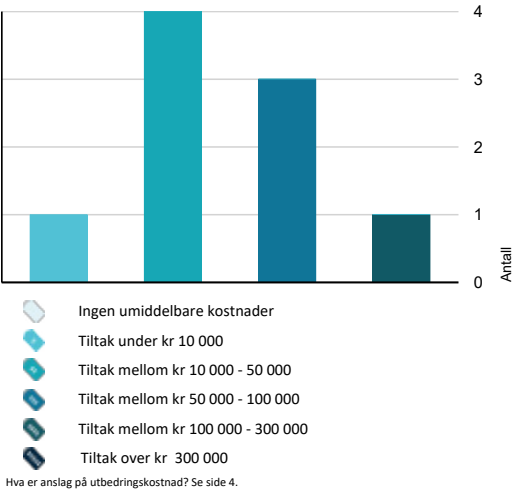
Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, areal og beskrevet utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og godkjent av rekvirent ved offentlig bruk. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instruks. I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten. Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utlufter og diffusjonsperrer er således ikke vurdert. Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Utbedringskostnader er stipulert, avvik kan forekomme. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig		
1 TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK		
1	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
1	Utvendig > Andre utvendige forhold - 2	Gå til side
1	Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
1	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
1	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
1	Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
1	Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

1	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
1	Utvendig > Taktekkning	Gå til side
1	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
1	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
1	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
1	Utvendig > Vinduer	Gå til side
1	Utvendig > Dører	Gå til side
1	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
1	Innvendig > Overflater	Gå til side
1	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
1	Innvendig > Radon	Gå til side
1	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
1	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
1	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
1	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
1	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
1	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
1	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
1	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
1	Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
1	Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

1	Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
1	Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
1	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
1	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1989

Tilbygg / modernisering

1992 Tilbygg Carport

UTVENDIG

Taktekking

Dobbeltkrum betongstein som taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tekkingen med undertak har passert mer enn 50 % av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig utifra at tak er tett under befaringen, men tekking har passert mer enn 50% av forventet levetid, og takomlegging bør påregnes innen rimelig tid.



Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløp og beslag har alder/værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring,

Det er naturlig å skifte beslag ved vindusskifting, takomlegging osv

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon kledd med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

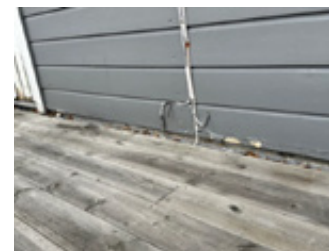
- Det er avvik:

Kledningen har påløpt alder og er værslitt.
Begrenset lufting bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvise utskiftninger og generelt vedlikehold.



Takkonstruksjon/Loft

Trekonstruksjoner i saltaks form
Forenklet undertak.
Tilgang via trappeluke i gang.
Gulvet lagringsloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjoner har påløpt alder.

Undertak er stedvis løst

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Vinduer

Vinduer og terrassedører av tre

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder/værslitasje og stedvise råteskader

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvise utskiftninger og generelt vedlikehold bør påregnes.



Dører

Malt profilert ytterdør med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksmerker.

Manglende beslag under terskel

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

lokal utbedring



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

verandaer mot syd og vest,
Dekke og rekkverk av tre.
Trapp til gårdsplass.
Konstruksjoner er ikke fullverdig vurdert eller oppmålt grunnet snødekke.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler stedvis rekkverk.
Konstruksjoner har alder/værslitasje, skader og skjevheter.
Ufagmessige løsninger.

Konsekvens/tiltak

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

Stedvise utskiftninger/utbedringer og generelt vedlikehold

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Andre utvendige forhold

Det er bod over carport.
Rommet er ikke vurdert eller oppmålt grunnet manglende tilgang under befaringen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ingen tilgang

Dør er skadet

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør etableres tilgang til rommet.

Lokal utbedring/utskiftning.

Andre utvendige forhold - 2

Bæresøyle til rom over carport av tre

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Søylen er skjev og skadet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Søylen bør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVEDIG

Overflater

Overflater består av parkett, malt parkett og fliser på gulv, malt panel, plater og malt mur på vegger.
Malt panel og malte plater i innvendige tak

Vurdering av avvik:

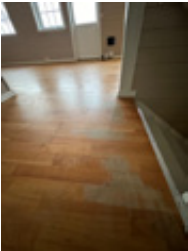
- Det er avvik:

Det er en del slitasje og skader på overflater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvise utbedringer/utskiftninger og generelt vedlikehold



Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i underetasjen, forøvrig trebjelkelag.
Stedvis noe ujevnheter og knirk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Radon

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre i grunnen, da det ikke var krav til dette ved oppføringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Element pipestokk.
Murt elementpis med innsats er montert i stue

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del avskallinger på ildsted.

Manglende plate/rist på topp

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring



Rom Under Terreng

Rom under terreng har i hovedsak fritt eksponerte murvegger.
Det ble foretatt fuktsøk, og det ble indikert noe forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger.
Dette sees i sammenheng med redusert effekt på utvendig fuktsikring /kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/utskiftning av utvendig fuktsikring bør påregnes for å utbedre forholdet.



Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Noe bruksmerker

Konsekvens/tiltak

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

Normalt vedlikehold



Innvendige dører

Malte profilerte dører innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte småskader

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvise justeringer og normalt vedlikehold kan påregnes

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad malt vinylbelegg på gulv, malt tapet, malt panel og fliser på vegger.
Malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantskap, badekar, plassbygde skap og wc.

Vurdering av avvik:

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

Bad er ikke oppført etter de krav som i dag gjelder for våtrom, og konstruksjoner har passert forventet levetid med god margin

Konsekvens/tiltak

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

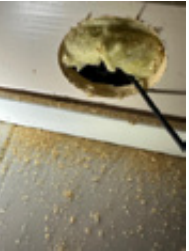
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er etablert i underetasjen.
Betonggulv, malt mur og malte slette plater på vegger.
Malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med opplegg for to vaskemaskiner.
Ingen ventilering.

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

Konstruksjoner er ikke oppført etter de krav som i dag gjelder for våtrom og har passert forventet levetid.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Det er tydelige tegn på tidligere fuktproblem

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Rommet bør renoveres



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv, flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, dusjnise, dusjgarnityr på vegg og wc.

Årstall: 2003



1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte slette plater i himling.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Misfargninger i fuger.

Sprekk i flis

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning



1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Fallforhold er ikke iht krav.

Misfargninger i fuger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Lokal utbedring



1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast i dusjsonen.
Det er ikke mulig å se om mansjett er ført under klemring i sluk da denne er innsmyrt i fugemasse el.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



1.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servantinnredning, dusjnisje, dusjgarnityr på vegg og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Slitasje på innredninger.

Sokkel på dusjdører er høyere enn terskel, dette vil medføre at evt. lekkasjevann fra utenfor dusjsonen ikke vill nå sluk, men renne ut av bad og skade tilstøtende bygningsdeler.

Det er ingen synlig drenering fra innebygget susterne på wc.

Blandebatteri i dusj lekker =TG3

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning

Det bør etableres spalte ved dusjnisje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via loftsvifte

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.
Det bemerkes at det ikke er gjort hulltakning i dusjsonen, da dette er yttervegg.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Vaskerom har malt vinylbelegg på gulv, Baderomsplater på vegger og malt panel i himling. Innredet med servantskap, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og wc.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger.
Malt panel i himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader på overflater.

Baderomsplater er oppført uten fuge mot profiler

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Malt vinylbelegg antatt fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegg har passert forventet levetid.

Fallforhold er ikke iht krav

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Belegget bør skiftes.

Ved renovering, sørg for å bygge opp gulvet med tilfredsstillende fall

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, vinylbelegg er ført under klemring

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning på overflater.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servantskap, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og wc.
Normal slitasje med enkelte merker

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det lekker av kran til vaskemaskin

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via loftsvifte.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplate.
Integrert koketopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger fremstår med stor slitasje,
Manglende/løse/skadede skuffer/dører og fuktskader i skrog.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvise utskiftninger og omfattende vedlikehold bør påregnes



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med utlufting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder/brukssltasje

Manglende deksel til lys

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Loiklal utbedring/utskiftning

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kobber vannledninger

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovring, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Avløpsrør

Plast avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovring, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport



Ventilasjon

ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og to bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bad i 1.etg har kun naturlig ventilering.
Vaskerom har ingen ventilering,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom.

Varmtvannstank

Ca 250 liter varmtvannsbereder er montert i vaskerom

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereder er tilkoblet med stikkontakt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bereder bør tilkobles med fast tilkobling



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale 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.

El anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i entre.
Automatsikringer på alle kurser.

Generelt om anlegget

1. 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

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

5. 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

Det er stedvis løse komponenter.

Tegn til egeninnsats/ufagmessig arbeid

Manglende samsvarserklæringer på anlegget

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Drenering

Det er stedvis synlig grunnmursplast på murer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis saltutslag på kjellervegger, og det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger og i gulv, dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer / kapillært oppsug fra grunnen.

Dreneringer har passert mer enn 50% av forventet levetid

Stedvis manglende grunnmursplast.

Løs/skadet grunnmursplast/klemlist

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/Utskiftninger/utbedringer av utvendig fuktsikring bør påregnes for å utbedre forholdet.

Tilstandsrapport



Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av lettklinkerblokker el.

- Vurdering av avvik:**
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Konsekvens/tiltak**
- Lokal utbedring må utføres.



Terrengforhold

Det er stedvis negativt fall mot konstruksjoner

- Vurdering av avvik:**
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

- Konsekvens/tiltak**
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnader er stipulert, avvik kan forekomme

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Loft						
2.Etasje	35			35		
1.Etasje	60			60		
Underetasje	54			54		
SUM	149					
SUM BRA	149					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loft		
2.Etasje	Gang med trapp, Bad/vaskerom , 3 Soverom		
1.Etasje	Stue/kjøkken , Bad		
Underetasje	Entré /Gang, Kjellerstue , 1 Soverom , Bad , Vaskerom , Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	144	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2024	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	83	103		0	374.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Sevikveien 10 B							
Hjemmelshaver							
Færder Kommune							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.02.2024		Gjennomgått	3	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av

forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



2. ETASJE



3. ETASJE



1. ETASJE

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Fremtind

Selger av boligen/ tomten

Fullt navn på selger 1

Færder kommune

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger
som en del av min
opplysningsplikt

Eiendommen som selges

Adresse

Sevikveien 10 B

Postnummer

3143

Poststed

KJØPMANNSKJÆR

Året og måneden du overtok
eiendommen

16.06.2016

Selges eiendommen som del av et
dødsbo?

Nei

Har du bodd i boligen de siste 12
månedene?

Nei

Selger du boligen på vegne av noen andre?

Selges boligen med fullmakt?

Nei

Kjenner du boligen?

Nei

Siden du ikke kjenner boligen behøver
du ikke svare på spørsmålene i
egenerklæringen.

Hvis du likevel kommer på noe, stort
eller smått, som kjøperen kan oppfatte
som negativt eller problematisk,
får du muligheten til å beskrive dette på
neste side.

Tilleggsopplysninger

Meglers oppdragsnummer

2-24-0027

Utfylt dato

07.02.2024

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt.

Ønsker du å kjøpe
boligselgerforsikring?

Nei

Signer og send til megler

En signatur er nok

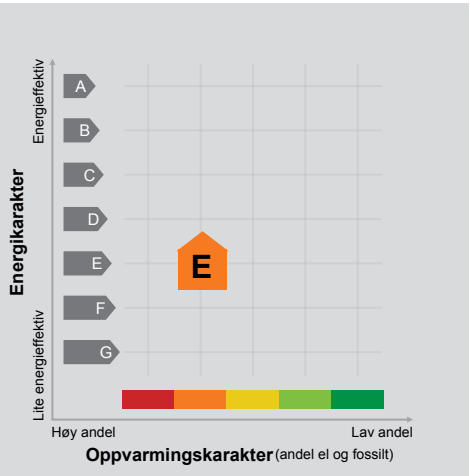
Det er kun en av eierne som skal
signere egenerklæringen.

Den som signerer gjør det da på vegne
av alle eiere av eiendommen.

☒ Jeg skjønner at jeg signerer på
vegne av alle eiere



Adresse	Sevikveien 10B
Postnummer	3143
Sted	KJØPMANNSKJÆR
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	103
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8340013
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	04a76f8e-6a5a-4d11-8840-b26beed9b377
Dato	07.02.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

SEVIKVEIEN 10B

Nabolaget Kjøpmannskjør - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sevika	3 min
Linje 02, N02	0.2 km
Tønsberg stasjon	17 min
Linje RE11	11.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	36 min

SKOLER

Brattås skole (1-7 kl.)	4 min
165 elever, 13 klasser	3.1 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
506 elever, 42 klasser	5.5 km
Borgheim ungdomsskole	7 min
Tjøme ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
115 elever, 6 klasser	8.5 km
Nøtterøy videregående skole	8 min
550 elever	5.6 km
Færder videregående skole	13 min
750 elever	9.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

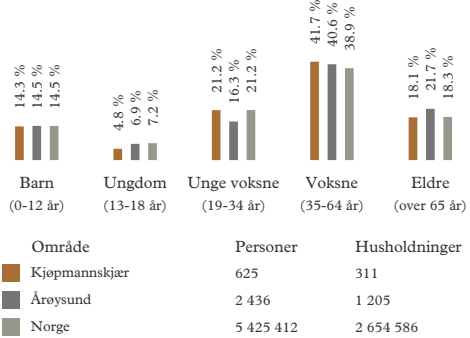
Recharge Kiwi Kjøpmannskjør Nøt...	8 min
------------------------------------	-------

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 88/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 86/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Brattås barnehage (0-5 år)	5 min
150 barn	3.1 km
Randineborg (0-5 år)	6 min
80 barn	3.8 km
Torød barnehage (1-5 år)	10 min
49 barn	6.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kjøpmannskjør	8 min
PostNord	0.6 km
Rema 1000 Borgheim	8 min
Post i butikk, PostNord	5.7 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 91/100

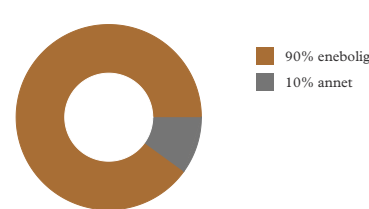
KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 86/100

STØYNIVÅET
Lite støynivå 85/100

SPORT

Tømmerholt idrettsplass	7 min
Ballspill, fotball	4.4 km
Borgheim ungdomsskole	7 min
Aktivitetshall, sandvolleyball	5.5 km
ENERGY Fitness Borgheim	7 min
EVO Nøtterøy	11 min

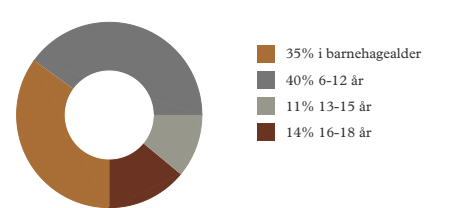
BOLIGMASSE



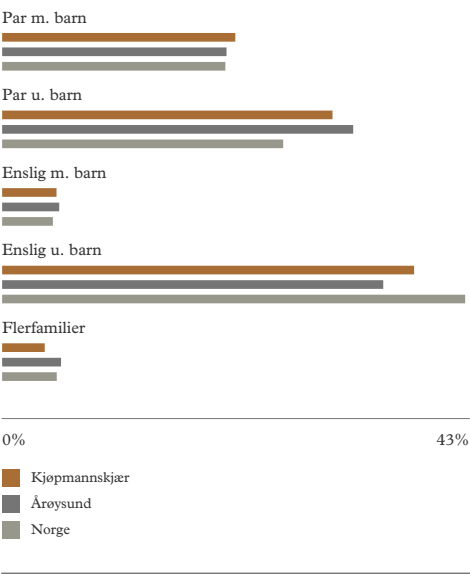
VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	12 min
Vitusapotek Vestskogen	11 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

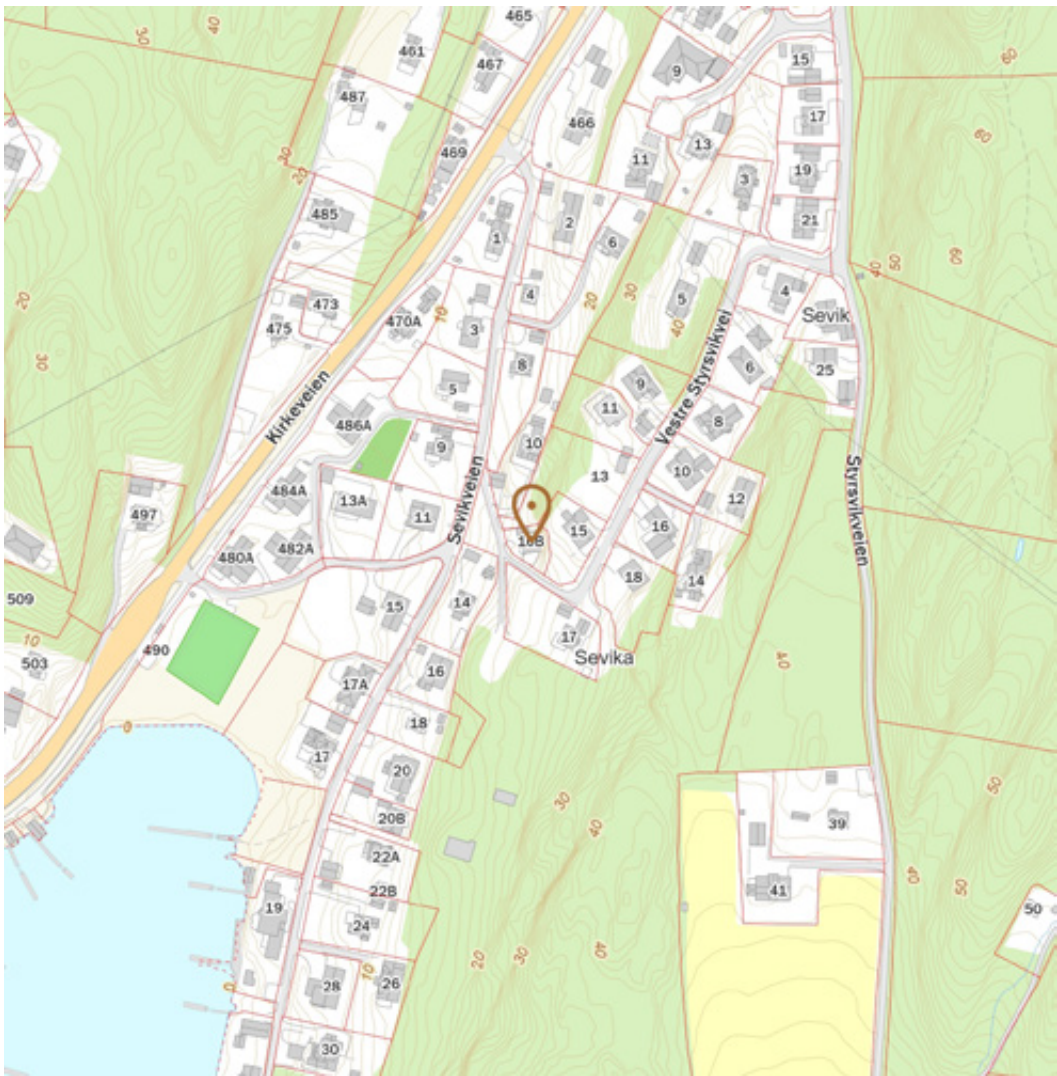
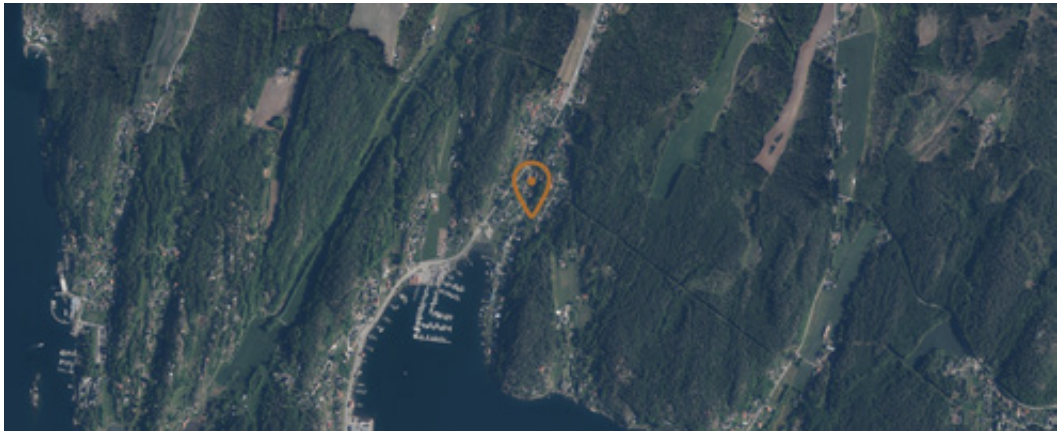


SIVILSTAND

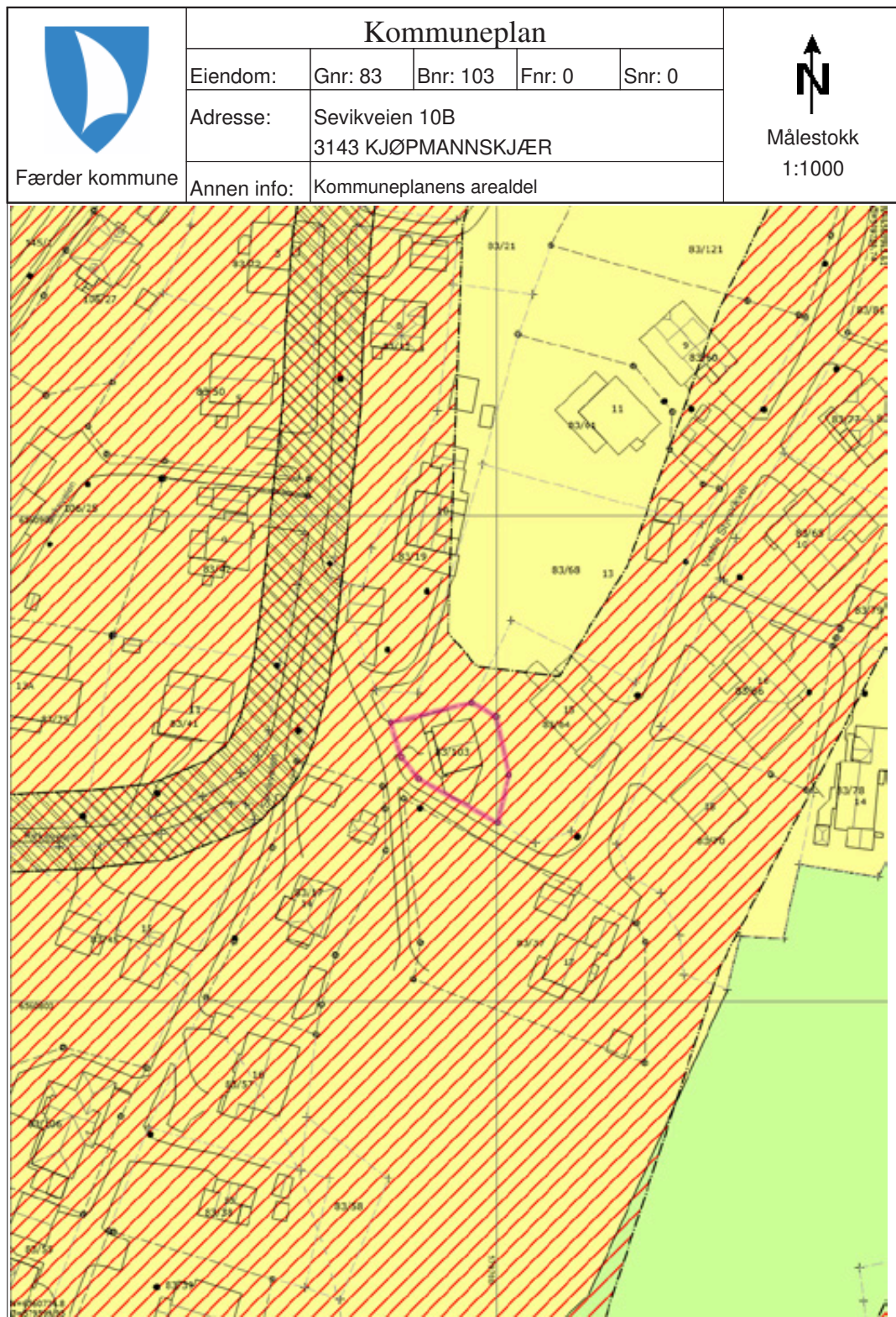
		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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

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 2024



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 2024



Tegnforklaring					
	Annen sikring		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningslinje		Fasadeliv		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesveg boks		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseOmråde
	Forbudsgrense sjø		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for faresoner		Grense for sikringsoner
	Ras- og skredfare		Andre sikringssoner		Boligbebyggelse - Nåværende
	LNFR-areal for nødvendige		KpOmråde gjeldende		Høydekurve



Færder kommune

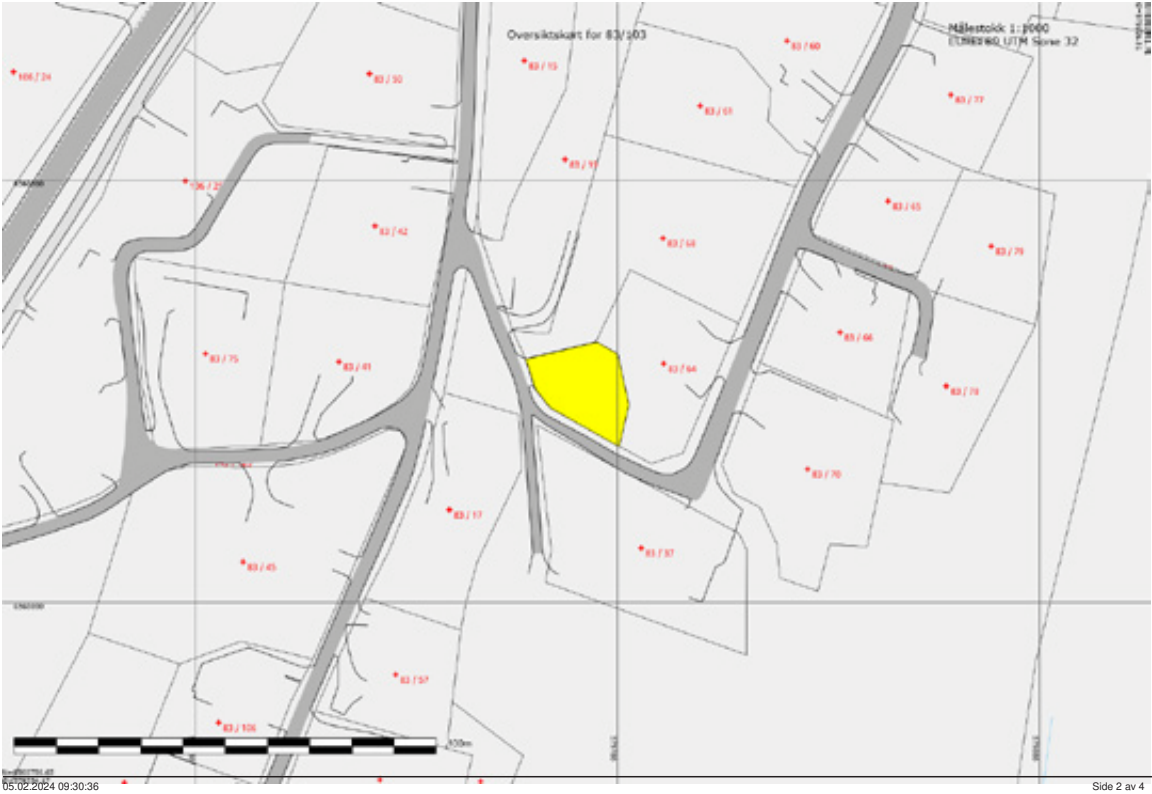
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	83	103	0	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.



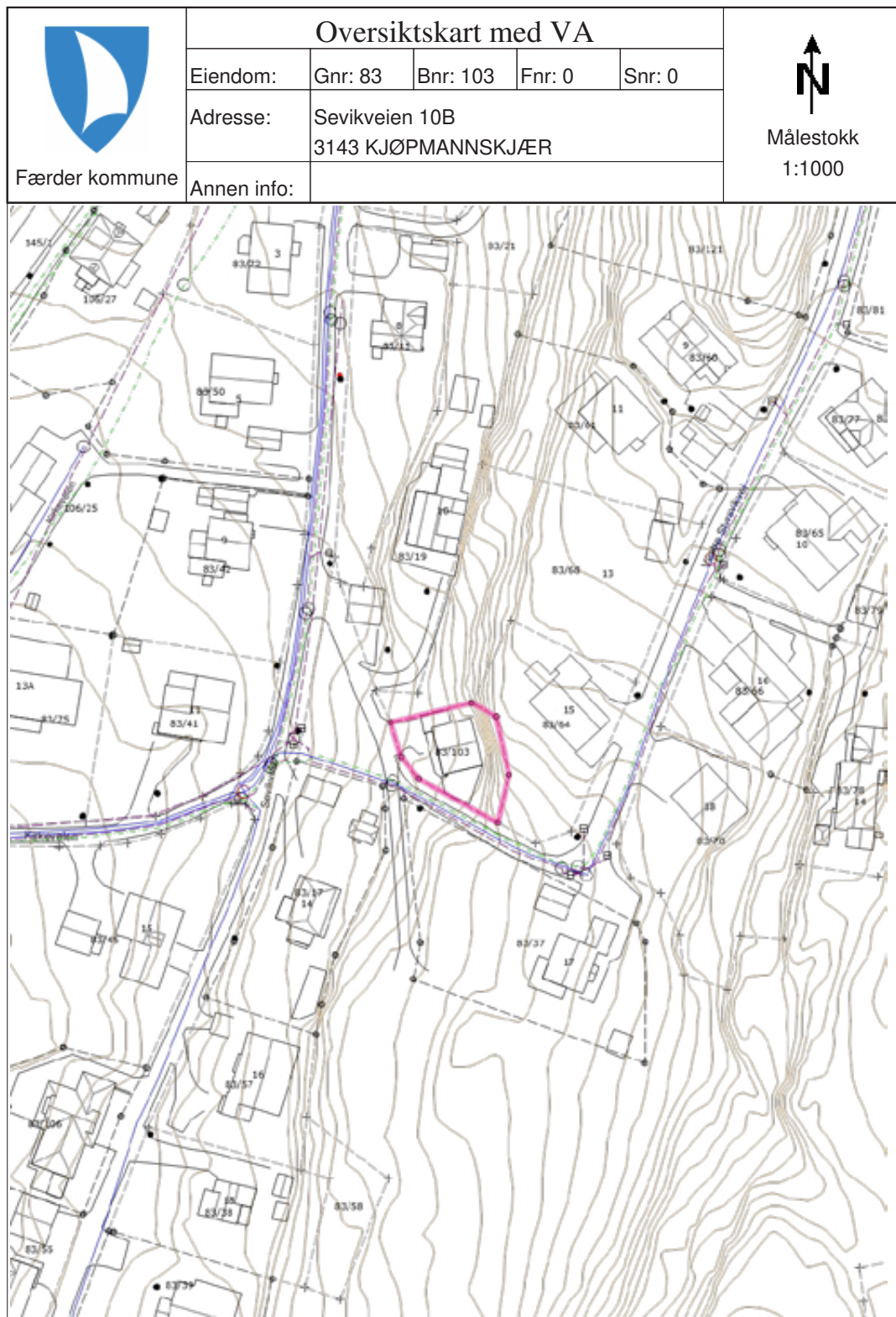


Areal og koordinater

Areal: 374,20
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6560850,76 Øst: 579691,97

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpnr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6560850,38	579680,35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	
			7,45	Ikke hjelpelinje		12	
2	6560857,51	579678,18	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	
			17,17	Ikke hjelpelinje		12	
3	6560861,54	579694,87	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	
			5,82	Ikke hjelpelinje		12	
4	6560858,72	579699,96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	
			12,27	Ikke hjelpelinje		12	
5	6560846,72	579702,51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	
			10,11	Ikke hjelpelinje		12	
6	6560836,87	579700,25	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	
			18,64	Ikke hjelpelinje		12	
7	6560845,93	579683,96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	
			5,73	Ikke hjelpelinje		12	





Færder kommune
Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 05.02.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7	Planstatus	Kilde: Færder kommune
---------	------------	-----------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 83 **Bruksnr.:** 103
Adresse: Sevikveien 10B, 3143 KJØPMANNSKJÆR
Referanse: 202/3000092/2-24-0027 Sevikveien 10B

Kommuneplan vedtatt	
Dato	06.09.2023
Planen vedlagt	Ja
Boligbebyggelse - Nåværende	
Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kartarkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke grøvearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

NOTATER

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

NOTATER

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:
 Sevikveien 10B, 3143 Kjøpmannskjær

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.



Erlend Løvold

Eiendomsmegler

Telefon 92 66 98 22

Epost erlend.lovold@em1sorost.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