



EIENDOM
2005



Haukemyrveien 57 - Torød - Færder

Haukemyrveien 57, 3135 Torød

Prisantydning: kr 3 700 000,- + omk.

BRA-i: 137 kvm

BRA Total: 147 kvm

Eiendomstype: Enebolig



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

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

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

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





KORT OM EIENDOMMEN

Hyggelig enebolig i stille og etablert bolig område. 3 soverom. 3 stuer. 2 kjøkken. 2 bad. Dobbel garasje. Solrikt.

Oppdragsnummer 2230091
Gnr.: 67, Bnr.: 7 i Færder kommune.
Vestfold fylke

Adresse Haukemyrveien 57, 3135 Torød
Prisantydning 3 700 000,-
Omkostninger 105 240,-
Totalpris inkl. omk. 3 805 240,-

BRA-i/BRA Total 137 kvm/147 kvm
Antall soverom 3
Tomteareal 865
Eierform tomt Eiet tomt
Boligtype Enebolig
Byggeår 1900. Tilbygg: 1972
Eierform Selveier





VELKOMMEN INN





























HYBELDEL/TILLBYGG





























NÆROMRÅDET





**VELKOMMEN TIL
TORØD NÆRMILJØANLEGG**



OPPDRAKSNUMMER

2230091

TYPE BOLIG

Enebolig

EIER

Desireé Arnesen

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

FÆRDER - TORØD

ADRESSE

Haukemyrveien 57
3135 Torød

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 visningsskiltet fra Z-eiendom. Velkommen til visning!

BELIGGENHET

Torød er et veletablert, sjønært og attraktivt boområde på sydsiden av Nøtterøy.

Haukemyrveien 57 har en fin beliggenhet i et solrikt og godt etablert boområde, i blindvei og dermed i fredelige omgivelser. I området er virkelig alt lagt til rette for et sted å trives uavhengig av alder.

Eiendommen grenser til friområde og er derfor meget usjenert beliggende. Det er det gangavstand til sjøen med fine bademuligheter, blant annet til familiestranden Torødstranden og flere offentlige badeplasser i Movik/Buerstad. Det er også flotte tur- og rekreasjonsområder omtrent rett utenfor egen dørstokk.

Torød er også et eldorado for den båtinteresserte med nærhet til Færders vakre skjærgård.

Gode bussforbindelser til Tønsberg sentrum med hyppige avganger. Sykkelstien som går fra Torødveien er faktisk etablert sammenhengende hele veien inn til Tønsberg sentrum. Til Tønsberg sentrum er det ca. 11 km.

Torød er kjent for sitt gode miljø og har mange muligheter for aktiviteter som sandvolleyballbane, fotballbane, akebakke, liten skibakke m/skitrekk og turområder. Alt dette ligger kun noen få steinkast unna, over "åsen/friarealet" øst for eiendommen. Torød har også sin egen barneskole, barnehage, kirke mm. Det er kun ca. 600 meter gangvei til Torød barneskole og ca. 700 meter til Torød barnehage.

På vei til Torød passerer man Meny - Skallestad ca. 3,5 km før man kommer til Haukemyrveien.

Se også vedlagte nabolagsprofil for områdets fasiliteter og avstander til disse.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Selveier, oppført i 1900, tilbygg i 1973.

INNHold

1. etasje inneholder:

Gang med trapp opp til 2. etasje. Bad/wc med dusj og opplegg til vaskemaskin. Kjøkken. Stue med utgang til terrasse. 1 soverom med skyvedørgarderobe.

Hybel 1. etasje inneholder:

Gang med trapp opp til 2. etasje. Bad/wc med dusj og opplegg til vaskemaskin. Stue. Åpen kjøkkenløsning.

2. etasje inneholder:

1 soverom. Loftsstue, herfra er det dør inn til hybel.

Hybel 2. etasje inneholder:

1 soverom.

Dobbel garasje.

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.

ANTALL ROM

Oppholdsrom: 3, Soverom: 3, Bad: 2, Ekstratoalett: 2

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 124 kvm, Bruksareal: 147 kvm, BRA-i:137 kvm , BRA-e: 10 kvm

1. etasje Nord:

32 kvm./BRA-i

1. etasje Syd:,

54 kvm./BRA-i

Loft etasje:

38 kvm./BRA-i

Kjeller Nord:

10 kvm./BRA-e

Kjeller Syd:

13 kvm./BRA-i

Sum:

137 kvm./ 10 kvm. BRA-i/BRA-e

Sum BRA:

147 kvm.

For nærmere forklaring av arealbegrep se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann Gunnar Sverrisson.

STANDARD

Velkommen til Haukemyrveien 57. En hyggelig enebolig som holder normal god standard. På gulv er det lagt laminat og veggene er hovedsakelig panelte. Begge badene er flislagte. Rommene er malt i tidsriktige farger og fremstår som godt vedlikeholdt og forsiktig bruk. For standard forøvrig se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann Gunnar Sverrisson.

Dette er en bolig med mange muligheter, enten du vil leie ut hybelen, la tenåringsen øve seg på å bo alene eller ta hele boligen i bruk selv. Det er direkte adkomst mellom hoveddel og hybel via dør i loftsstua, se plantegninger.

Velkommen til visning!

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER

Det foreligger en tilstandsrapport datert 18.02.2024 med befaringsdato 04.02.2024 fra Gunnar Sverrisson 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;

- 02 stk. tilstandsgrad 0 (TG0 lys grønn) - ingen avvik.
- 05 stk. tilstandsgrad 1 (TG1 lys grønn) - mindre eller moderate avvik.
- 01 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - lys gul) - avvik som ikke krever tiltak
- 32 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - mørk gul) - avvik som kan kreve tiltak
- 04 stk. tilstandsgrad 3 (TG3 - rød) - store eller alvorlige avvik.
- 00 stk. tilstandsgrad IU konstruksjoner som ikke er undersøkt.

TG-2 anmerkninger (mørk -gul) er relatert til for: Utvendig >

Taktekking. Nedløp og beslag. Veggkonstruksjon. Takkonstruksjon/Loft. Vinduer. Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
Innvendig > Pipe og ildsted. Kryp kjeller. Innvendige dører. Andre innvendige forhold. Våtrom > 1. etasje syd > Bad > Overflater vegger og himling. 1. etasje syd > Bad > Overflater Gulv. 1. etasje syd > Bad > Sluk, membran og tettesjikt. 1. etasje syd > Bad > Sanitærutstyr og innredning. 1. etasje nord > Bad > Overflater vegger og himling. 1. etasje nord > Bad > Overflater Gulv. 1. etasje nord > Bad > Sluk, membran og tettesjikt. 1. etasje nord > Bad > Sanitærutstyr og innredning. 1. etasje nord > Bad > Ventilasjon. 1. etasje nord > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom. Kjøkken > 1. etasje nord > Stue/kjøkken > Overflater og innredning. 1. etasje nord > Stue/kjøkken > Avtrekk.
Tekniske installasjoner > Vannledninger. Avløpsrør. Ventilasjon. Varmesentral. Varmtvannstank. Elektrisk anlegg. Tomteforhold > Drenering. Grunnmur og fundamenter. Terrengforhold. Utvendige vann- og avløpsledninger.

TG-3 anmerkninger (rød) er relatert til for: Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Rom Under Terreng. Innvendige trapper. Kjøkken > 1. etasje syd > Kjøkken > Avtrekk.

Inngående beskrivelse av anmerkningene følger av tilstandsrapporten.

Det er kun TG-2(mørk gul) og TG-3(rød) som kommenteres særskilt, for øvrig vises det til 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

Varmepumpe i hoveddel. Ellers elektrisk. Varmekabler i begge bad.

PARKERING

Dobbel garasje samt god plass til parkering på egen grunn.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 865 kvm, Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE

Tomten er pent opparbeidet og beplantet med prydbusker, trær, plen og hekk.

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig.

REGULERINGSFORHOLD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

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

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område? Ja
PLANID Plannavn (vedtaksdato) Reguleringsformål
3811 122 Torødåsen (27.12.1977) Boliger

BEBYGGELSESPLAN

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

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen? Nei
Kommuneplanens arealdel revideres. Arealformålet på den aktuelle eiendommen foreslås ikke endret.

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen i kommunens arkiver. Det foreligger dog ferdigattest på ferdigattest for tilbygg til bolig datert 30.07.1973.

Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998. Dersom det ikke foreligger ferdigattest for slike tiltak vil det dermed heller ikke være mulig å få ordnet med ferdigattest, og en eventuell søknad om ferdigattest skal avvises av kommunen. At kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.

Det foreligger ikke tegninger av loftet på den opprinnelige delen av boligen. Tegningene forøvrig stemmer ikke overens med dagens bruk. Endringer av romfordeling har ikke noe innvirkning på rømningsveier. Hybel er ikke søkt om godkjenning til kommunen (satt inn kjøkken), men rommene er godkjent til varig opphold ihht. tegninger. Ved eventuell søknad om godkjenning av hybel blir dette kjøpers ansvar og risiko da boligen selges slik den fremstår. Kjøper gjøres oppmerksom på at kommunen kan komme med krav som f.eks. at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved søknad om omgjøring som f.eks. krav til takhøyde, lysflate, brannsikring, osv. Uavhengig av reaksjonsform og hvorvidt godkjenning lar seg gjøre eller ikke blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik disse fremstår.

PRISANTYDNING

3 700 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

3 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

11 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

92 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 700 000,-))

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

105 240,- (Omkostninger totalt)

3 805 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler, på meglers klientkonto, senest på siste virkedag før overtagelsen finner sted.

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Gunnar Hilmar Sverrisson

Formuesverdi : 968 223,-

Sekundær formuesverdi : 3 485 603,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 18 725

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som

primærbolig: 968 223,-

Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig:
3 485 603,-

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):

IProvisjon 1,25 % av salgssum

Tilrettelegging (Kr.16 950)

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.

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

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

FINANSIERING

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

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

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

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (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

Haukemyrveien 57 1. Etasje



Kjetil Thore
FOTOGRAF

Vi tar forbehold om feil i plantegningene.

Z
EIENDOM

Haukemyrveien 57

2. Etasje



Knut & Dorte
2005

Vi tar forbehold om feil i plantegningene.

Z
EIENDOM

DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Haukemyrveien 57, 3135 TORØD

FÆRDER kommune

gnr. 67, bnr. 7

Areal (BRA): Enebolig 147 m², Garasje 45 m²



Befaringsdato: 04.02.2024

Rapportdato: 18.02.2024

Oppdragsnr.: 15745-1705

Referansenummer: LJ1149

Autorisert foretak: Gulag Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Gunnar Sverrisson

Vår ref: Gunnar Sverrisson



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

Gulag Takst & Eiendom AS

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



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson

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

© iVerdi 2023

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i 1 og ¼ etasje + kjeller oppført i 1900, boligen er tilbygd i 1972. Dobbeltgarasje tilhørende boligen. Boligen er oppgradert med ny taktekking og renner i 2000, videre er utvendig kledning byttet i 2008. Begge baderommene er av eldre dato og må påregnes oppgradert på sikt. 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: 1900

UTVENDIG

Saltak tekket med betongtakstein, undertak av sutakplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Byttet papp, slisser, lekter samt taktekking i 2000 iflg. selger. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Renner og beslag byttet sammen med taktekking. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning ny i 2008. Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel. Lukket konstruksjon uten inspeksjons mulighet. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre. Utgang fra stue til vestvendt terrasse fundamentert med pilarer på løsmasser, areal av terrassen er 28 m2.

Frittliggende dobbel garasje. Bygningen er opplyst fundamentert med støpt ringmur og gulv på løsmasser. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Saltak tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stålplater. Bygningen har leddheisport i stål utførelse samt en bidør.

INNENDIG

Fliser i vindfang nordre del, hovedsaklig parkett og laminat på øvrige gulv. Vegger kledd med plater eller panel med malte overflater. Malte plater og panel i himlinger. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Mursteinspipe med ett røykløp. Pipen er ikke tilkoblet ovn eller annet ildsted og har således ikke vært i bruk i senere tid. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med panel i himling. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Baderom mot nord av ukjent alder, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjhjørne, klosett og servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

Baderom i søndre del av ukjent alder, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjhjørne, klosett og servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning syd med fronter i malt utførelse. Rustfri kum. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med stekeovn og induksjonstopp. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Kjøkkeninnredning nord med fronter i malt utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Laminerte benkeplater. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med stoppekran i kjeller. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmepumpe med luft til luft i stue. Det er to varmtvannstanker på ca 200 liter plasser i hver sin kjeller. Sikringsskap i entré søndre del, eget skap i nordre del. 50 Amp. hovedsikringer, 16 kurser for lys og oppvarming som deles på to skap. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbrytere i søndre del og skrusikringer i nordre del. Brann/røykvarslere i hver etasje og brannslukkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Det er neppe lagt noen drenering rundt den opprinnelige bygningen, usikkert med drenering rundt tilbygg. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur i gammel del og Leca blokker i tilbygg nord. Eiendommen er beliggende i skrånende terreng med betydelig høyere terreng mot øst, gruset innkjørsel samt belegningsstein mot øst. Utvendige avløpsrør er av ukjent type, ledninger fra 1985 tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type fra 1985 tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig				
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. etasje nord	32	0	0	32
1. etasje syd	54	0	0	54
Loft	38	0	0	38
Kjeller nord	0	10	0	10
Kjeller syd	13	0	0	13
Sum	137	10	0	
Sum BRA	147			
Garasje				
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	0	45	0	45
Sum	0	45	0	
Sum BRA	45			

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

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

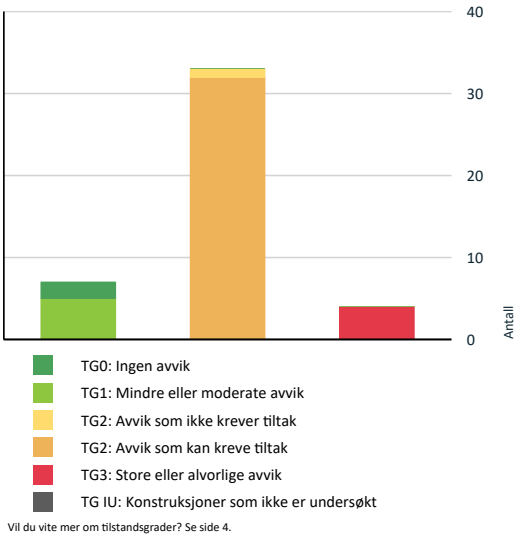
Tegninger datert 07.07.1972 lagt til grunn ved vurdering av lovlighet. Eiendommen er registrert som enebolig men bygget om til to boenheter i sende tid. Det foreligger ikke noen tegninger av 2. etasje som viser planløsning og rom er derfor definert etter bruk på befaringsdagen. Ved vurdering av tegninger er det lovlighet av innredet areal som er vurdert. Plassering av boligen på tomt med hensyn til tomtegrenser og eventuelt lovlighet for oppføring av terrasser/balkonger er ikke vurdert.

Garasje

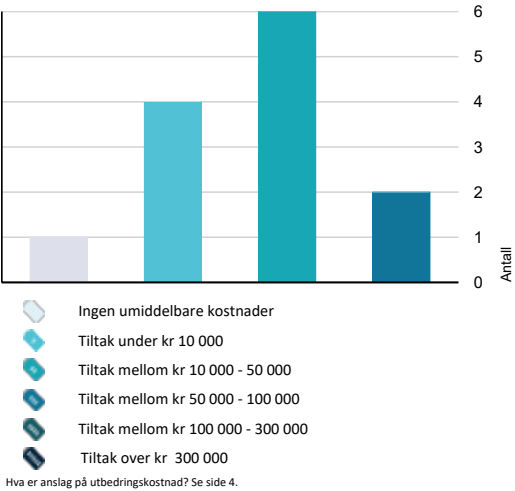
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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 takstmann at dette er ivaretatt. Dette da dokumentasjon på uavhengig kontroll skal fremlegges for å få ferdigattest. Ved utført egeninnsats kan det ikke forventes at arbeider er fagmessig utført og forventet levetid på bygningsdeler og våtrom kan være vesentlig mindre en normalt. Det bemerkes at mindre skader ikke blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

1 1 0 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK		
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje syd > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
1 1 0 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje syd > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje syd > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje syd > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje syd > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje nord > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje nord > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje nord > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje nord > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje nord > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje nord > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje nord > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje nord > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
1 1 0 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Innvendig > Radon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Byggeår iflg. Eiendomsverdi.no

Tilbygg / modernisering

1972	Tilbygg	Tilbud mot nord med nytt vindfang, baderom og soverom.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Saltak tekket med betongtakstein, undertak av sutakplater. Taket er besikttet fra bakkenivå. Byttet papp, slisser, lekter samt taktekking i 2000 iflg. selger.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nederste takstein mot vest ligger noe ujevnt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er usikkert med årsak hvorfor takstein ligger ujevn og forholden bør undersøkes nærmere. Det gjøres oppmerksom på at arbeid utført av ufaglærte iflg- selger og da kan en ikke forvente samme kvalitet som om ar bein ble utført av fagfolk.



Ujevn takstein mot vest

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Renner og beslag byttet sammen med taktekking.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg ihht. gjeldene forskrift. Dette var ikke krav i byggeperioden men snøfangere anbefales montert og er det hensyntatt i kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler snøfanger over begge inngangsdørene

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning ny i 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Nederste lekten stenger for lufting av kledning, manglende lufting over lengre tid kan redusere kledningens levetid samt hyppigere vedlikeholdsbehov. Videre står kledning enkelte steder tett ned mot terreng som gjør den ekstra utsatt for fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør gjøres tiltak for bedre lufting av kledning, videre bør terreng i hovedsak mot øst senkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Kledning avsluttes ned mot terreng



Nederste lekte stenger for lufting av kledning

Takkonstruksjon/Loft

Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel. Lukket konstruksjon uten inspeksjons mulighet.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert fuktmerker i himling på kneloft mot øst. Det ble ikke registrert noen unormale fuktverdier i området. Mindre skader i utvendig konstruksjon som er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendige da fuktmerkene er opplyst å stamme fra før taket ble lagt om iflg. selger.



Fuktmerk i himling raftekott



Fuktmerk i himling raftekott



Skader i utvendig konstruksjon

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer er litt bløte i veden nederst i karm og ramme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Lysåpning vindu 2. etasje syd 36 cm

Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport

TØ 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt terrasse fundamentert med pilarer på løsmasser, areal av terrassen er 28 m2.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Tydlike skjevheter i terrassedekke.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skjevheter er kosmetiske men bør utbedres på sikt.



Skjevheter i terrassedekk

INNENDIG

TØ 1 Overflater

Fliser i vindfang nordre del, hovedsaklig parkett og laminat på øvrige gulv. Vegger kledd med plater eller panel med malte overflater. Malte plater og panel i himlinger.

TØ 5 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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 50 mm gjennom hele rommet i loftsstue og soverom 2. etasje. Det er registrert angrep av stripet borebille i bjelkelag/blindkjeller. Det er ikke tilkomstmulighet for inspeksjon av bjelkelaget under stue mot syd og dette er svært uheldig. Bjelkelag av denne typen (lukket konstruksjon) er å betrakte som en risikokonstruksjon og med det menes at det er høy risiko for skader.

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.

Borebille angrep synes ikke å være aktivt men bør holdes under oppsyn. Det bør lages adkomst til bjelkelag under stue for kontroll av tilstand på bjelkelag i det området. Som det fremkommer vil det sjelden være økonomisk rasjonelt med oppretting av etasjeskiller som enkelttiltak i eldre boliger og derfor settes det ikke noen umiddelbare kostnader på oppretting, blir det derimot gjort kan kostnad bli ca 50 000 - 100 000 kr. Kostnadsestimat som er satt er til lage adkomst til blindkjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Etasjeskiller mot kjeller



TØ 2 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. Det er ikke krav til radonmåling i egen bolig men det anbefales måling for å få kartlagt radon nivå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



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

TØ 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med ett røykløp. Pipen er ikke tilkoblet ovn eller annet ildsted og har således ikke vært i bruk i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Da pipe ikke er i bruk er det ikke lagt inn noe kostnadsestimat på oppgradering. Før det tilkobles ildsted anbefales det å ta kontakt med det lokale feiervesen for grundigere kontroll av pipe.

TØ 3 Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det ble registrert vann som siver inn i søndre del av kjeller samt vann på gulv i samme område. Videre er det tegn til langvarig fuktighet i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller. Kostnadsestimat forutsetter drenerende masser på østsiden av boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vann siler inn i kjeller i overgang gulv/grunnmur



Vann på kjellergulv



Høye fuktverdier i kjeller/etasjeskiller

TØ 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Antall ventiler og plasseringen av disse er utilfredsstillende ut fra en byggfaglig grunnlag. Det anbefales å dekke til grunnen i kryperommet med plastfolie for å hindre fuktavdunsting.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Krypkjeller mot nordøst

TØ 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport

- Vurdering av avvik:**
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Det er ikke montert rekkverk.
- Konsekvens/tiltak**
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
 - Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler rekkverk ved trapp nordre del

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre innvendige forhold

Innvendig overflater generelt

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Innvendig har boligen for det meste overflater av eldre dato der tapetsering/maling av vegger og tak er utført etter behov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For å tilfredsstille dagens krav eller å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må noe kosmetisk oppgradering av innvendige overflater påregnes. Det settes ikke noe prisestimat på oppussing da det vil alltid være individuelle ønsker og behov.

VÅTROM

1. ETASJE SYD > BAD

Generell

Baderom i søndre del av ukjent alder, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjhjørne, klosett og servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE SYD > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malte plater på innvendig tak.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Flisfugene er litt oppsprukket både i og utenfor våtsone.
- Konsekvens/tiltak**
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Sprekker i fuger i våtsone



Sprekker i fuger ved toalett



Sprekk i flis under toalett

1. ETASJE SYD > BAD

Overflater Gulv

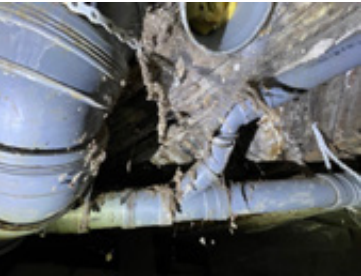
Tilstandsrapport

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

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
 - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det ble stedvis observert manglende eller noe utilfredsstillende kontakt ("bom") på noen av flisene. Videre er det registrert fuktmerker i kjellerhimling under baderom, ingen unormale fuktverdier i området på befaringsdagen men kan tyde på tidligere lekkasje.

- Konsekvens/tiltak**
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring men bør holdes under oppsikt, tiltak kan ikke utelukkes. Våtrommet fungerer med dette avviket, dvs. mindre fall en forskriftskrav. Ut i fra sprekker i fugemasser på vegg samt bom i fliser må oppgradering av baderom påregnes på sikt.



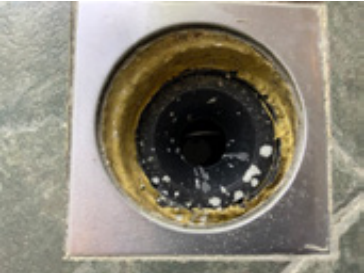
Fuktmerker i kjellerhimling under baderom syd

1. ETASJE SYD > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

- 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.



1. ETASJE SYD > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Konsekvens/tiltak**
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE SYD > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE SYD > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

1. ETASJE NORD > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Baderom mot nord av ukjent alder, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjhjørne, klosett og servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE NORD > BAD

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malte plater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger gis 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.

1. ETASJE NORD > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE NORD > BAD

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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.



1. ETASJE NORD > BAD

1 TO 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Fuktmerker i innredning, både i fronter og side mot dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Fuktmerker på innredning

1. ETASJE NORD > BAD

1 TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE NORD > BAD

1 TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i gang og det er påvist avvik i hulltakingen. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14 som er noe høyere en normal fuktverdier som burde vært rundt 8 %. Fuktverdier under 15 % er ikke av skadelige verdier men det gjøres oppmerksom på at undersøkelse er utført ca 40 cm over bunnsvill pga. høyere gulv i gang og det kan derfor være høyere fuktverdier nederst i vegg/svill.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ble ikke registrert noen synlige skader på vegg i baderom på motsatt side av hulltaking. Forholdene bør holdes under oppsyn og det kan ikke utelukkes tiltak på sikt.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

KJØKKEN

1. ETASJE SYD > KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning syd med fronter i malt utførelse. Rustfri kum. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med stekeovn og induksjonstopp.

1. ETASJE SYD > KJØKKEN

1 TO 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke ventilator over komfyr

1. ETASJE NORD > STUE/KJØKKEN

1 TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i malt utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Laminerte benkeplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre fuktmerker i benkeplate samt generell aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Fuktmerker i benkeplate

1. ETASJE NORD > STUE/KJØKKEN

1 TO 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell alders slitasje på avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

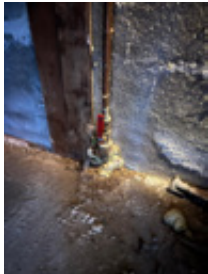
Tilstandsrapport

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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



Stoppekran i kjeller nordre del

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjon

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.

Varmesentral

Varmepumpe med luft til luft i stue.

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.

Varmtvannstank

Det er to varmtvannstanker på ca 200 liter plasser i hver sin kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilkobling varmtvannstank



Tilkobling varmtvannstank

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i entré søndre del, eget skap i nordre del. 50 Amp. hovedsikringer, 16 kurser for lys og oppvarming som deles på to skap. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbrytere i søndre del og skrusikringer i nordre del.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Det foreligger ikke noen opplysninger om når el-anlegget ble sist oppgradert.
- 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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- 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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap nordre del



Sikringsskap søndre del

Branntekniske forhold

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

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

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

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TØ 2 Drenering

Det er neppe lagt noen drenering rundt den opprinnelige bygningen, usikkert med drenering rundt tilbygg.

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.

I tilbygg er det registrert saltutslag og fuktighet nederst i vegger. Ut i fra synlig forhold i kjeller mot syd samt høye fuktverdier tyder alt på at drenering ikke fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det må gjøres tiltak for å begrense vann inn mot kjeller, spesielt mot øst og nord.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Saltutslag nederst i vegg tilbygg



TØ 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur i gammel del og Leca blokker i tilbygg nord.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registret sprekker i fuger mellom steinblokkene flere steder i søndre del. Sprekkdannelsene bør sees på i sammenheng med alderen på huset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekker i kjeller murer



Sprekker i kjeller murer

TØ 2 Terrengforhold

Eiendommen er beliggende i skrånende terreng med betydelig høyere terreng mot øst, gruset innkjørsel samt belegningsstein mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Da boligen har høyere terreng på den ene siden med fare for vann inn mot bygningen, stiller det samtidig høyere krav til drenering.

Terreng mot øst bør senkes og

TØ 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av ukjent type, ledninger fra 1985 tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type fra 1985 tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TØ 1 Garasje


Frittliggende dobbel garasje. Bygningen er opplyst fundamentert med støpt ringmur og gulv på løsmasser. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Saltak teknet med dobbeltkrum betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stålplater. Bygningen har leddheisport i stål utførelse samt en bidør.

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.Eksempel: 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 befaringsdagspunktet, 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)			
1. etasje nord	32			32		
1. etasje syd	54			54	28	
Loft	38			38		9
Kjeller nord		10		10		
Kjeller syd	13			13		
SUM	137	10			28	9
SUM BRA	147					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje nord	Vindfang , Gang m/trapp, Bad , Stue/kjøkken		
1. etasje syd	Vindfang , Bad , Kjøkken , Soverom , Stue		
Loft	Trapperom , Soverom , Soverom 2, Loftstue		
Kjeller nord		Lagerrom	
Kjeller syd	Lagerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 07.07.1972 lagt til grunn ved vurdering av lovlighet. Eiendommen er registret som enebolig men bygget om til to boenheter i sende tid. Det foreligger ikke noen tegninger av 2. etasje som viser planløsning og rom er derfor definert etter bruk på befaringsdagen. Ved vurdering av tegninger er det lovlighet av innredet areal som er vurdert. Plassering av boligen på tomt med hensyn til tomtegrenser og eventuelt lovlighet for oppføring av terrasser/balkonger er ikke vurdert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet terrassedør.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer som rømningsvei skal ha høyde på minst 60 cm og bredden ikke mindre enn 50 cm. I dette tilfellet av bredden på loftsvindu mot syd ca 36 cm og vindu kan derfor ikke benyttes som rømningsvei.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
Etasje		45		45		
SUM		45				
SUM BRA	45					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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	124	0
Garasje	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2024	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør

Matrikkeldata


Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	67	7		0	865.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Haukemyrveien 57							
Hjemmelshaver							
Arnesen Desireé							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2005

Bygninger på eiendommen

Garasje

	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	2017	Info iflg. godkjente tegninger.
	Standard	
Vedlikehold		

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.02.2024		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	07.07.1972	Tegninger av tilbygg	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger garasje	17.09.2016		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• 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 fuktsatte 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 undersøkelsenivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsenivå 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 funksjonsprøving 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.
- Fuktsøk: 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.

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

Desireé Arnesen

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

Eiendommen som selges

Adresse

Haukemyrveien 57

Postnummer

3135

Poststed

TORØD

Året og måneden du overtok eiendommen

Januar 2004

Selges eiendommen som del av et dødsbo?

Nei

Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?

Ja

Selger du boligen på vegne av noen andre?

Selges boligen med fullmakt?

Nei

Kjenner du boligen?

Ja

Utført arbeid

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Både faglært og ufaglært

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Ny garasje bygget av 1-2-3 garasje. Terrasse av ufaglært. Nymalt utvendig.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Vet du om det er gjort arbeider på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Faglært

Vet du om godkjent byggesøknad mangler for noen av arbeidene?

Nei

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Nytt tilbygg rundt 1970.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Vet du om ufaglærte har gjort arbeid på eiendommen som vanligvis bør gjøres av faglærte?

Nei

Feil og mangler

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Ja

Beskriv nærmere

Noe vedlikehold.

Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Beskriv nærmere

Siger vann fra fjell under gammel del.

Vet du om det er eller har vært luft- eller vannlekkasjer i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/ borettslaget?

Nei

Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Ja

Beskriv nærmere

Skjevt, gammelt hus.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei



Offentlige og private forhold
Vet du om bruken av eiendommen
eller området rundt kan endres av
foreslåtte eller vedtatte
reguleringsplaner, nabovarsel,
offentlige vedtak eller liknende?

Nei

Vet du om det finnes midlertidige
brukstillatelser, manglende
ferdigattester eller andre endringer på
eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

Vet du om det finnes kommunale
pålegg, heftelser eller krav knyttet til
eiendommen/boligen?

Nei

Vet du om det finnes skaderapporter,
tilstandsvurderinger,
boligsalgsrapporter eller utførte
målinger for boligen?

Nei

Vet du om sameiet/borettslaget/laget/
selskapet eller du selv er innblandet i
uenigheter eller konflikter rundt
eiendommen?

Nei

Vet du om det finnes planer, vedtak
eller forslag til vedtak for eiendommen
som kan øke husleien/festeavgiften/
fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Er det installert el-billader på
eiendommen?

Nei

Vet du om det er problematisk å
installere el-billader på eiendommen?

Nei

Består eiendommen av flere
selvstendige boenheter?

Nei

Har eiendommen utleiedel?

Ja

Oppfyller utleiedelen kommunens
krav?

Ja

Vet du om det finnes oljetank på
eiendommen?

Nei

Vet du om det har vært flom, ras, skred
eller liknende på eiendommen? Eller
om den ligger i et fareområde?

Nei

Vet du om eiendommen har privat
vannforsyning, septiktank, pumpekum,
avløpskvern eller liknende?

Nei

Vet du om det mangler
samsvarserklæring for det elektriske
anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

Vet du om noe i nabolaget som kan
være plagsomt eller ubehagelig for
kjøperen?

Nei

Tilleggsopplysninger

Er det andre ting ved eiendommen det
kan være viktig for kjøper å vite om?

**Må selv stå for brøyting og vedlikehold
av felles innkjørsel. Deler med nr 59**

Meglers oppdragsnummer

2-23-0091

Utfylt dato

03.02.2024

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?

Ja

☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått
vilkårene, IPID og hva forsikringen
dekker og ikke dekker.


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

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

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 27.03.2023

Gnr:	67	Bnr.:	7	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Haukemyrveien 57						
Selger/Megler	Z Eiendom AS						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt <input checked="" type="checkbox"/>	privat <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Avløp	kommunalt <input checked="" type="checkbox"/>	privat <input type="checkbox"/>		
Slamavskiller?			Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Kommunal slamtømming?			Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:				

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Privat avløp	Minirensanlegg <input type="checkbox"/>	Slamavskiller og infiltrasjon <input type="checkbox"/>	Annet <input type="checkbox"/>
Merknad:			

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

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

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

Merknad:

Adkomst:

Adkomst fra	Fylkesvei <input type="checkbox"/>	Kommunal vei <input checked="" type="checkbox"/>	Privat vei <input type="checkbox"/>
Merknad:			

Kommunale gebyrer:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	4998
Avløp	10112
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m ³ -pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	0
Miljøgebyr	0
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs <input checked="" type="checkbox"/> Sommer <input type="checkbox"/>	3615
Feiing	0
Merknad:	

Alle priser er inkl.mva.

Olje/parafin:

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

Merknad:

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Desiree Arnesen

Haukemyrveien 57
3135 TORØD

HAUKEMYRVEIEN 57 - 67/7 - NØTTERØY KOMMUNE RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

I medhold av Lov av 14. juni 2002 om vern mot brann og eksplosjon § 6 og 11 h og forskrift av 26. juni 2002 om brannforebyggende tiltak og tilsyn kap. 7-2 og 7-3 feiing og tilsyn med fyringsanlegg, har feiervesenet den 12.06.08. sammen med Desiree Arnesen utført tilsyn med fyringsanlegg.

Innledning

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten.

Omfang

Tilsynet omfatter tilsyn med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Tilsynsrapporten omhandler avvik og anmerkninger som er avdekket under tilsynet.

Definisjon på avvik: Overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse, miljø og sikkerhetslovgivningen. Avvik vil i hovedsak være brudd på forskriftskrav om at fyringsanlegget skal være:

- Tilfredsstillende bygget eller montert, jf. forebyggendeforskriften § 2-1
- Tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt, jf. forebyggendeforskriften § 2-4
- Melding til kommunen/feiervesenet om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget, jf. forebyggendeforskriften § 2-4
- Tilfredsstillende atkomst for feiing og tilsyn av skorstein jf. forebyggendeforskriften § 2-6

Definisjon på anmerkninger: Er forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å i vareta helse, miljø og sikkerhet, som ikke omfattes definisjon for avvik.

Postadresse

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

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Horten brannstasjon
Strandpromenaden 40, Horten
Faks: 33 08 55 33

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 12 27

Følgende avvik ble avdekket:

Kjeller

- Sotluken er defekt og må repareres eller byttes.
- Teglskorstein skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendig kant til brennbart materiale, dette er ikke ivaretatt i etasje skille.

1.etg.

- Det mangler feieluke på røykrøret fra Jøtul peis 3 i retningsendringen.
- Jøtul peis 3 er feil montert, det skal stå minst 10 cm fra brannmur/skorstein, 30 cm fra brannmurslist.

Tak

- Det må monteres type godkjent taksikring for sikker adkomst til feiing og tilsyn av skorstein.

Annet

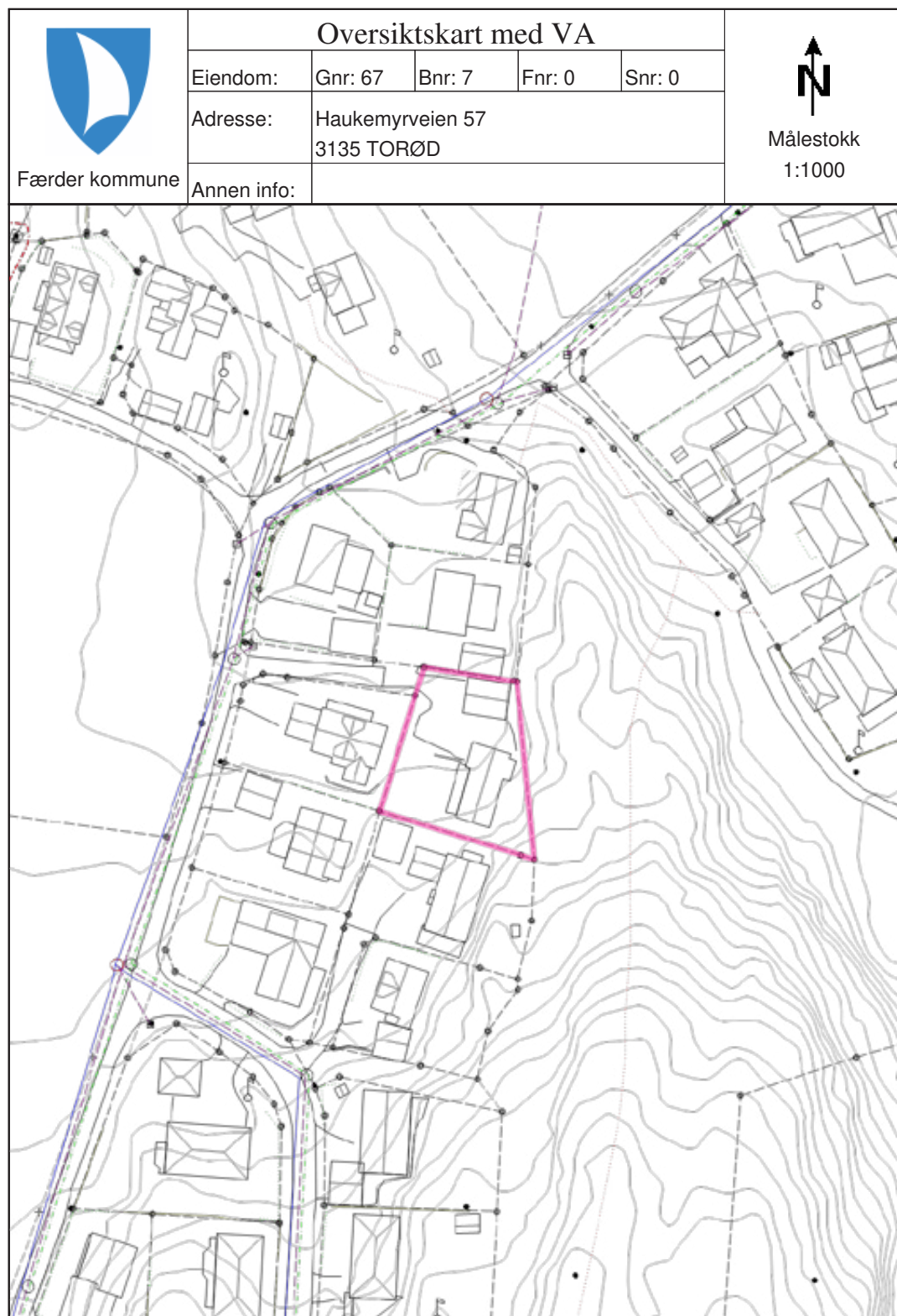
- Skorsteinen mangler avstand til brennbart i etasjeskillene. Skorsteinen må rehabiliteres i hele sin høyde på godkjent måte.

Tilbakemelding











































Under henvisning til forebyggendeforskriften § 7-2 andre ledd, ber VIB om en skriftlig tilbakemelding med opplysninger om hvordan og når påpekte avvik og anmerkninger vil bli rettet. Fremdriftsplanen oversendes Vestfold Interkommunale brannvesen innen 30 dager etter mottatt rapport. Tilbakemeldingen merkes med "vår referanse" og kan sendes pr. e-post til post@vibr.no.

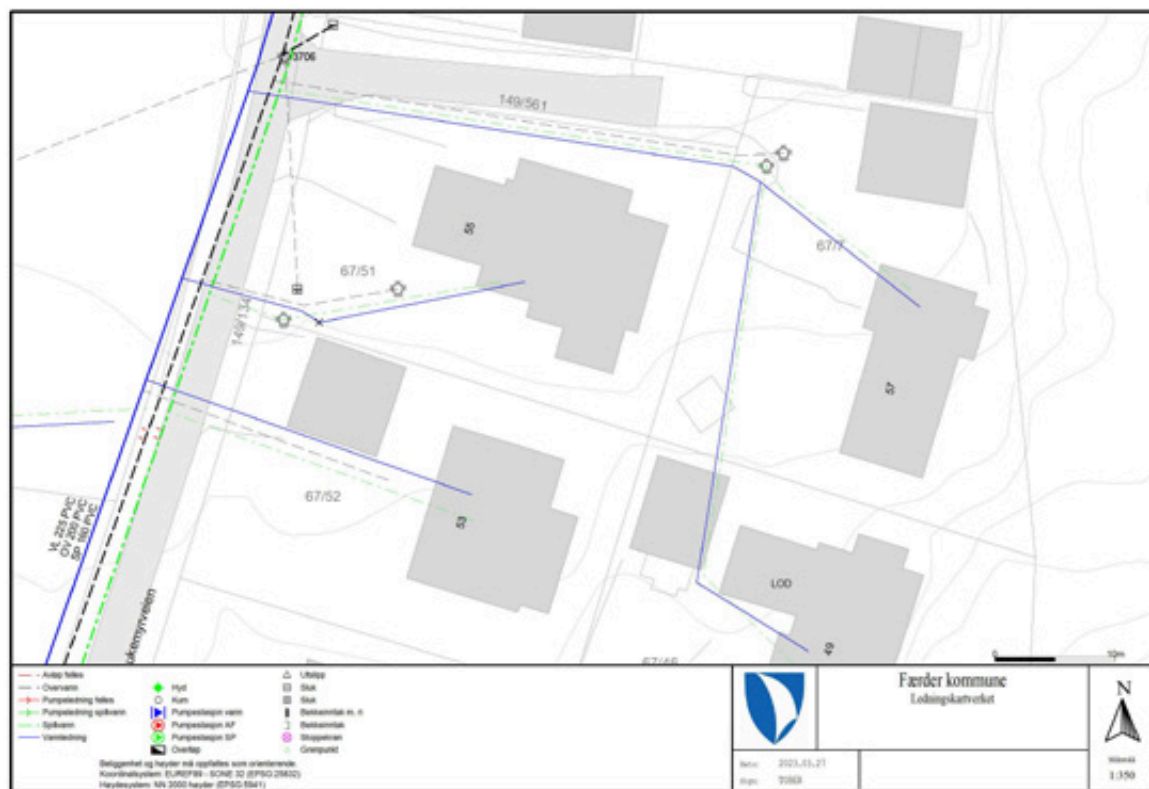
Med vennlig hilsen

Bo Andersen
Feiersvenn



Tegnforklaring

	Brannventil		Kum - annen eier		Sluk
	Overvannsledning		Spillvannsledning		Vannledning - annen eier
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Flaggstang		MurLoddrett
	Hekk		AnnetGjerde		Steingjerde
	Stolpe		Gatelys		Masteomriss
	Luftledning trase		Naturverngrense		Bygningslinje
	Fasadeliv		Låvebru		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Gang- og sykkelvegkant		Sti/traktorveg med belysning		Sti
	Vegdekkekant		Vegkant annet vegareal avgrensning		Vegkantavkjørsel
	Vegsperring		Bolig		Fiskeri og landbruk
	Garasje og uthus		Godkjente byggetiltak		Høydekurve



HAUKEMYRVEIEN 57

Nabolaget Årøysund/Torød - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Haukemyr Linje 112, 113B	4 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	19 min 11.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	39 min

SKOLER

Torød skole (1-7 kl.) 120 elever, 8 klasser	8 min 0.6 km
Oserød skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	5 min 2.8 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 506 elever, 42 klasser	11 min 7.2 km
Borgheim ungdomsskole	11 min
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 311 elever, 25 klasser	17 min 10.4 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	12 min 7.3 km
Færder videregående skole 750 elever	15 min 10.5 km

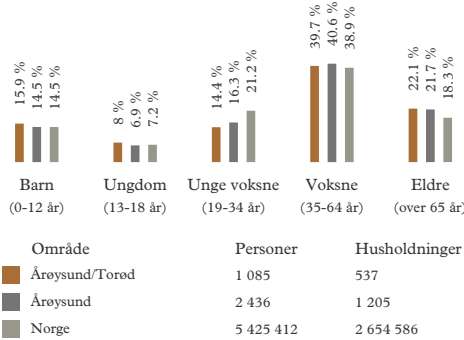
«Smått men flott :-))»
Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 92/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 77/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Bra 74/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Torød barnehage (1-5 år) 49 barn	9 min 0.7 km
Oserød barnehage (1-5 år) 65 barn	6 min 2.9 km
Hårkollen barnehage (1-5 år) 96 barn	7 min 3.6 km

DAGLIGVARE

Meny Nøtterøy Post i butikk, PostNord	7 min 4 km
Kiwi Hjemseng PostNord	9 min 5.5 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 97/100

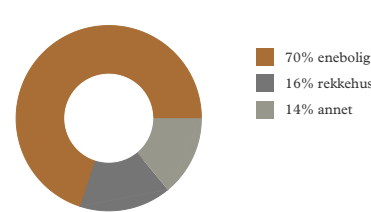
STØYNIVÅET
Lite støynivå 92/100

TRAFIKK
Lite trafikk 91/100

SPORT

Torød Sandvolleyballbane Sandvolleyball	7 min 0.6 km
Torød nærmiljøanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min 0.6 km
ENERGY Fitness Borgheim	11 min
EVO Nøtterøy	15 min

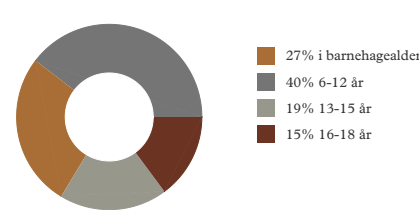
BOLIGMASSE



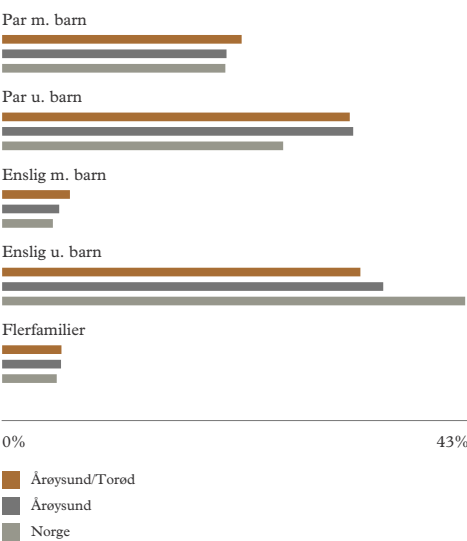
VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	14 min
Apotek 1 Teie torg	13 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

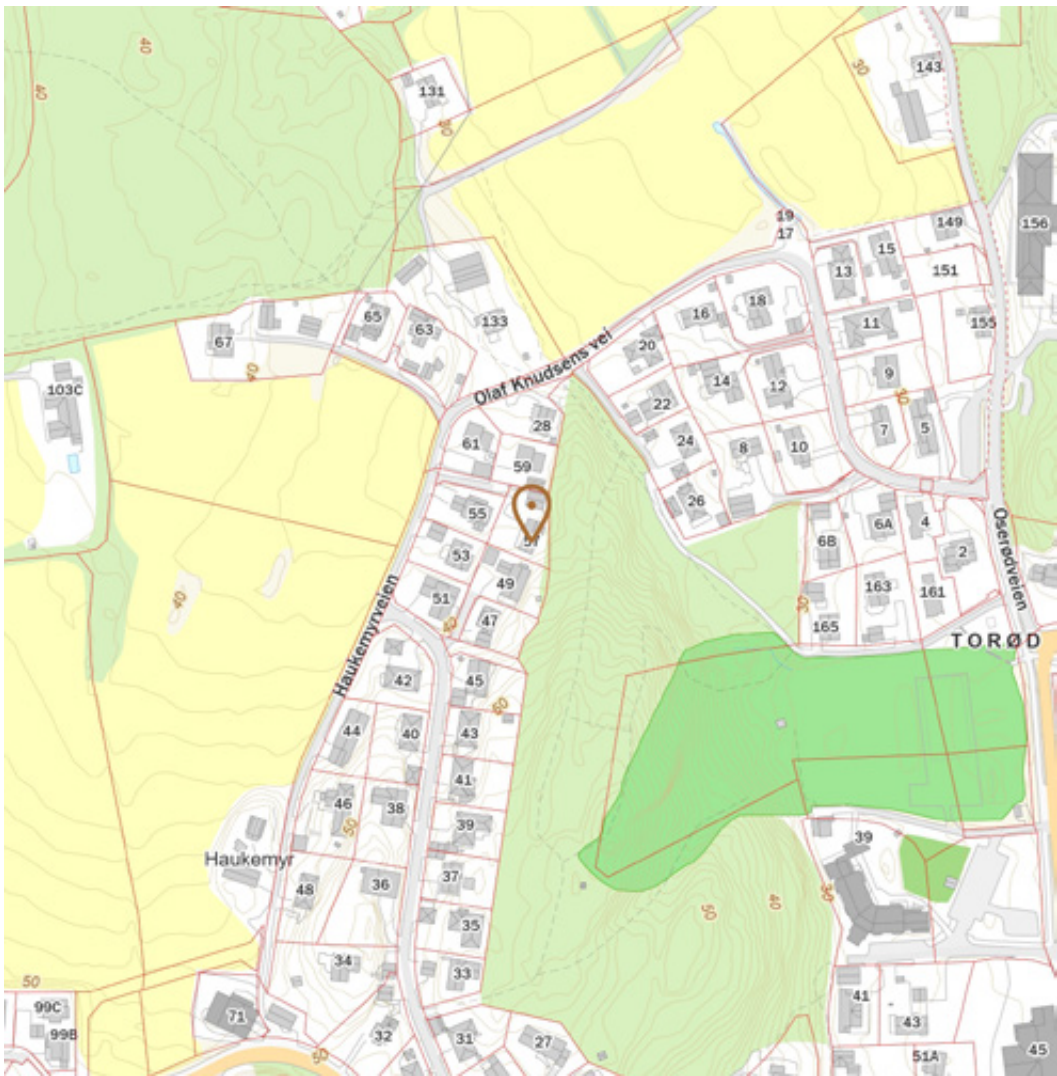


SIVILSTAND

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 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

NOTATER

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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



Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. 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:
Haukemyrveien 57, 3135 Torød

OPPDRAG:
Oppdrag

KJØPESUM

Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

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

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: _____ Klokkeslett: _____ ØNSKET OVERTAGELSE:

Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:

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

EVENTUELLE FORBEHOLD:

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

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

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

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

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Jens Erik Wesenberg

Avdelingsleder/Eiendomsmegler

Telefon 90 23 01 10

Epost jens.wesenberg@em1sorost.no

En del av Eiendomsmegler 1 Sørøst Norge

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

org.nr. 982 832 632

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