

Stauperveien 2, 3145 TJØME

**Stor og innholdsrik enebolig med
supersentral beliggenhet på
Tjøme.**

aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

3D tegningen er ikke målestav og noen av mål kan avvike noe. Innredning og møbler er ikke, for å gi en oppfølging av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

Produced by **aktiv.** DIAKRIT

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Bettina Ranheim Grønseth

Mobil 932 40 550
E-post bettina.ranheim.gronseth@aktiv.no
Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re
Møllegaten 8, 3111 Tønsberg. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 123 292,-
Total ink omk.: Kr 4 373 292,-
Selger: Petter Halland
Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA/P-rom: 188/159 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. 254/56
Oppdragsnr.: 1312230045

Stor og innholdsrik
enebolig med
supersentral beliggenhet
på Tjøme. Fantastisk

Velkommen til Stauperveien 2!

Dette er en spennende og innholdsrik enebolig for deg som ønsker å bo sentralt til på Tjøme. Det er matbutikk, apotek, vinmonopol og skoler i gangavstand. Her er det mulig å la bilen stå i hverdagen.

Boligen er innredet med 3 soverom, en stor stue og spisestue, kjøkken og to bad. Det er også en hybel knyttet til boligen, dog gjøres det oppmerksom på at deler av denne hybelen er ikke godkjent for varig opphold.

Dette er en lettstelt og pen enebolig med alt på en flate. Legg også merke til den usjenerte uteplassen som har fantastiske solforhold.

Velkommen til visning!

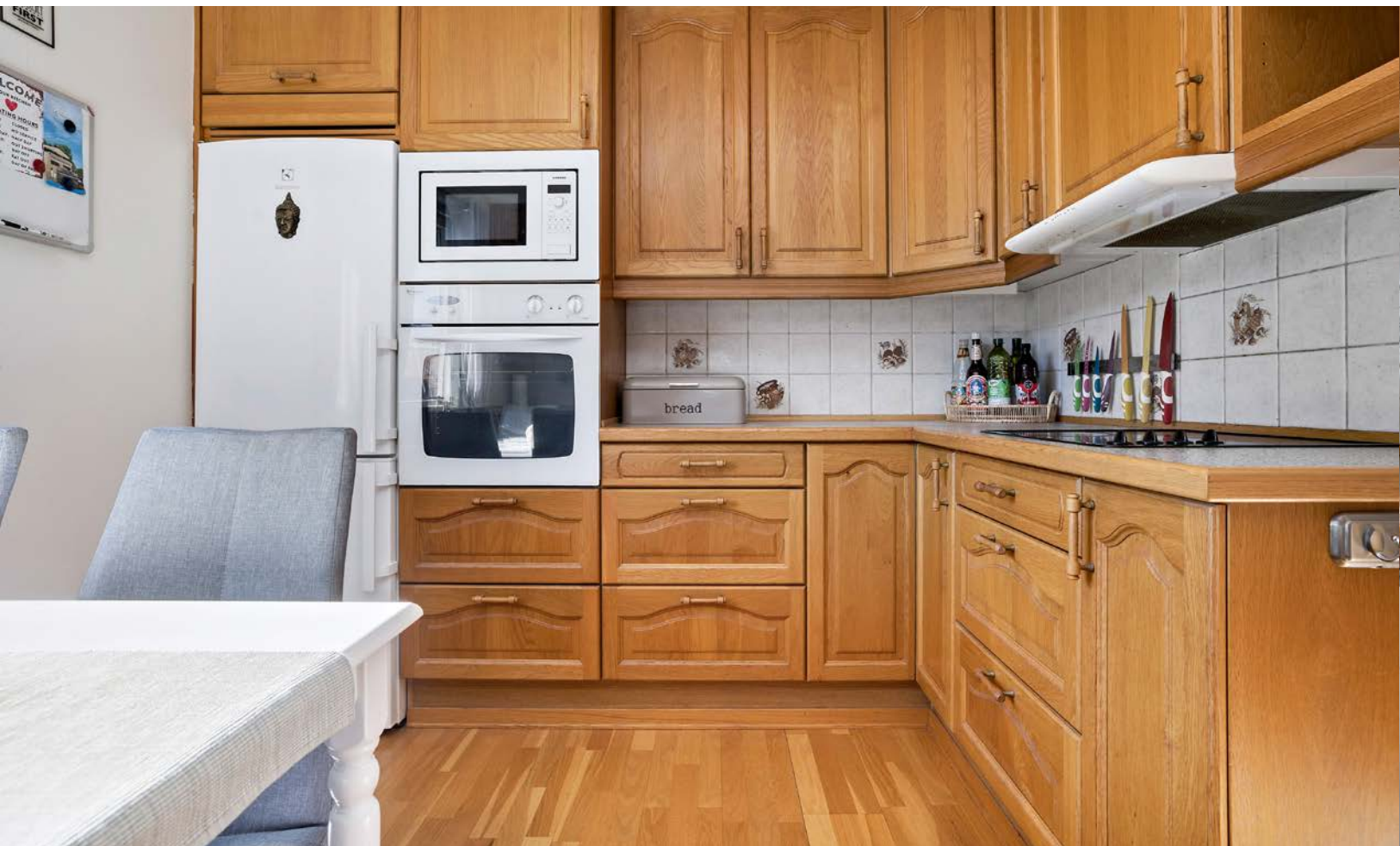


Innhold

Velkommen4
Bilder6
Om eiendommen24
Boligsalgsrapport34
Egenerklæring54
Nabolagsprofil61
Forbrukerinformasjon69
Budskjema70



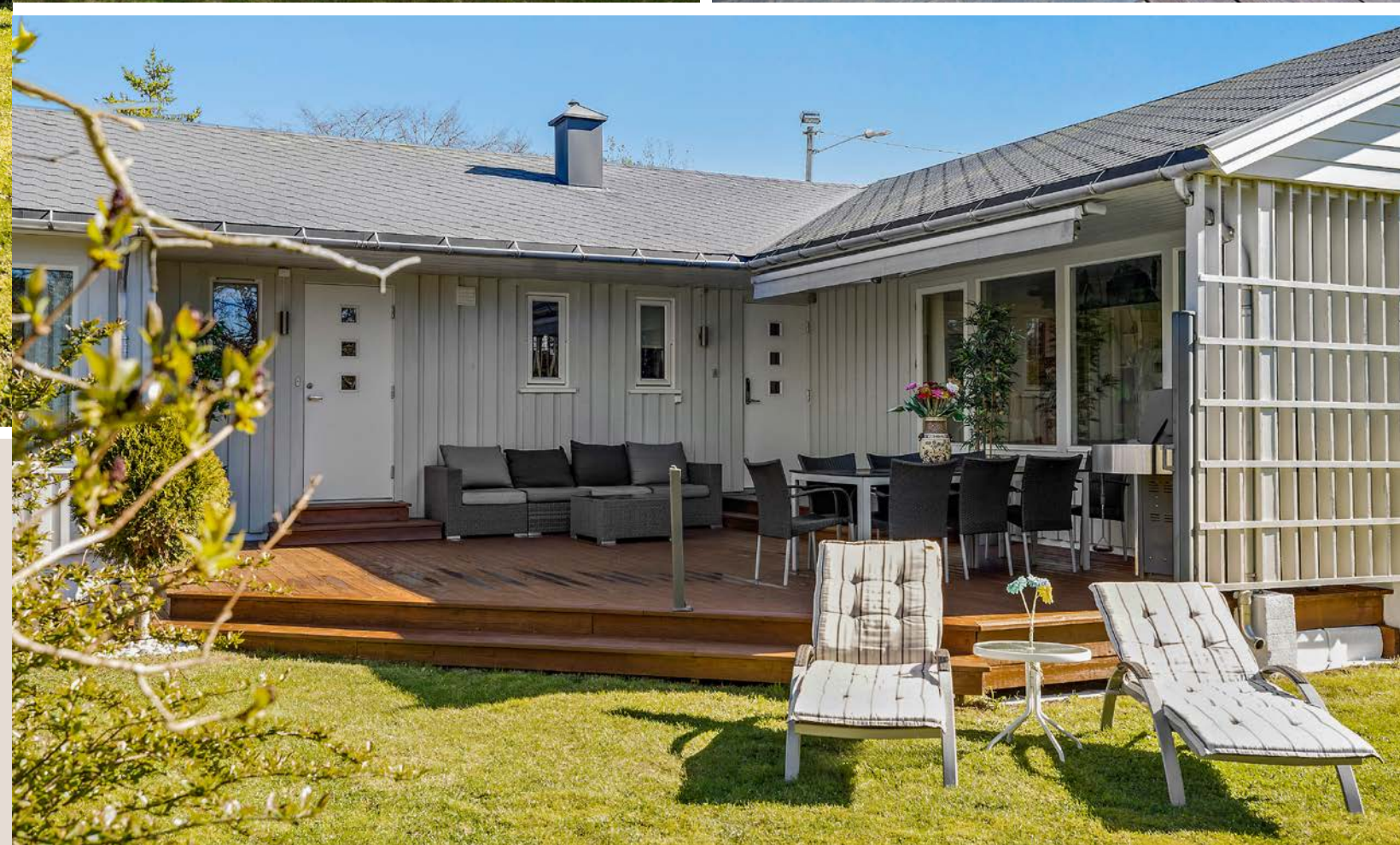
Stauperveien 2







Fra stuen er det utgang til den fine uteplassen. Her sitter man usjenert og kan nyte solen til langt på kveld.





Det er tre gode soverom i boligen. Hovedsoverommet har god garderobeløsning og vegg-til-vegg-teppe som er ekstra god på kalde morgninger.





Badet er innredet med dusjhjørne, servant og toalett. Det er god plass til oppbevaring ved hylleseksjoner. La deg inspirere av dagens innredning.





Sidebygget er innredet som en hybel. Deler av denne er ikke byggemeldt bruksendret.





Dette er en fantasitsk uteplass
hvor det er mulighet for
beplantning, barnelek eller
baredet å utnytte solen til langt
på kveld.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 159 m²
BRA: 188 m²
BTA: 202 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1124.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, gressplen, terrasser og diverse beplantning. Tomten er innrammet med steingjerde.

Beliggenhet

Stauperveien 2 ligger midt i smørøyet på Tjøme. Her har du en beliggenhet som gir deg alle sentrumsfasiliteter, skoler og kollektiv trafikk i umiddelbar nærhet. Tjøme sentrum byr på blant annet dagligvarebutikker som Spar, Rema 1000 og Extra. Du finner også apotek, vinmonopol, friørser og hyggelige spisesteder.

Tjøme er kjent for sin vakre skjærgård. Verdens endre ligger en kjøretur på 10 minutter unna. Her kan du nyte utsikten med åpent hav, samt spiseriet med fantastiske matretter. Her er det også ridesenter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning. Se kartskisse.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område hvor det er blandet

boligbebyggelse og næring.

Skolekrets

Lindhøy skole (1-7 kl.)
Tjøme ungdomsskole

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omhandler en enebolig med opprinnelse fra 1976, oppført i tre over grunnmur i pusset betongblokker e.l. Selger opplyser at deler av stue mot sør er tilbygg fra ca. 1985. Deler av boligen mot nord var opprinnelig en garasje som ble bygget om til oppholdsrom også i ca. 1985. I 2014 ble det laget en hybel i boligen, men det opplyses at hybel ikke er søkt og godkjent hos de lokale bygningsmyndigheter.

Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, men stedvise utskiftninger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov. Selger opplyser at takteking, takrenner og beslag sist ble skiftet i 1999, og i 2015 ble det montert to nye ytterdører, samt 3 stk. nye vinduer. I 2014 ble det meste av innvendige overflater pusset opp og malt, og i 2016 ble det montert en varmepumpe i stue. Kjøkkeninnredning er fra ca. 2000, og badet i hoveddelen ble pusset opp i 2008. På bad og vaskerom er det blant annet lite fall til sluk, og på bad er det antatt ikke membran i gulv. På vaskerom er det utette overganger mellom gulv og vegger. Det er noe fukt- og saltutslag på vegger i kjeller og

krypkjeller, dette sees i sammenheng med blant annet noe redusert effekt på drenering. I garasje er det fuktskader på vegger og i tak, antatt som følge av tidligere taklekkasjer. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enklemålinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

Rapporten er utarbeidet til avhending av eiendom og skal benyttes til dette.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser i egenerklæringsskjema om følgende:

- Lekkasje ved pipe - dette er rettet av blikkenslager.
- Små sprekker i grunnmur. Ingen skjevhet i gulv såvidt jeg vet.
- Noe råte i bekledningsbord.
- Nytt sikringsskap er utført av faglært (Moer installasjon)
- Terrasse ved hybel er bygget av selger som er ufaglært.
- Skifte av panel på garasjeporter er også gjort ved egeninnsats.
- Det er en hybel tilknyttet huset.

Innhold

1. etg/ Hoveddel: Vindfang, entré, vaskerom, bad, kjøkken, stue, 3 soverom.

1.etg/ : Vindfang, kjøkken, stue/ soverom, bad/ vaskerom.

Standard

Velkommen til Stauperveien 2, og denne eneboligen beliggende supersentralt til på Tjøme. Denne eneboligen er for deg som ønsker å bo på en flate, i nærheten av alt du trenger i hverdagen og med god plass.

Når du kommer inn til hoveddelen av boligen møtes du av en hyggelig entré. Her har du vaskerom på venstre side. Dette er et lite rom som selger har lagt egeninnsats i. Videre inn i boligen kommer du til soveromsgangen hvor du får tre gode soverom på rekke. Her er det god plass til seng og garderobeløsninger. Det naturlige hovedsoverommet har god løsning i dag.

BAD

Boligens bad er i dag innredet med dusjhjørne, servant og toalett. Det er god plass til å sette inn eventuell oppbevaringsplass i form av skap og hyller. La deg inspirere av dagens innredning.

KJØKKEN/ SPISESTUE

På kjøkkenet er det bra med benk- og oppbevaringsplass. Dette er et klassisk kjøkken med profilerte fronter. Her er det god plass til å lage mat, samt et hyggelig frokostbord ved vinduet hvor du kan se utover Tjøme sentrum mens du nyter solen som kommer inn vinduet. Rett utenfor kjøkkenet er det i dag innredet til spisestue. Her er det god plass til et langbord hvor gjester kan nyte en bedre middag.

STUE

Boligen har en stor og god stue som strekker seg over to plan. Den sosiale stuen inviterer til hygge. Her er det en fin peis som gir en lun atmosfære. Det

er også en egen verandadør til den fantastiske uteplassen som byr på kveldssol og usjenerte omgivelser når hekken er grønn. Dagens TV-stue ligger en halvetasje ned. Dette er et tilbygg som er satt opp på 70/80-tallet. Dette er en mer skjermet stue hvor det er mulighet for en god sofa og lange filmkvelder.

HYBEL
Sidebygningen er i dag innredet som en hybel. Stue/ sovealkove og innredet baderom er bruksendret i 1981 fra bod og carport til boligdel. Innredning av badet kan likevel være et søknadspliktig tiltak det ikke er søkt om. Kjøkkenet tilhørende sidebygget er ikke bruksendret fra vaskerom/ sportsbod. Det er heller ikke etablert dør mellom hybel og hoveddel. Dette medfører at innredet hybel ikke er godkjent for utleie per i dag.

UTEPLASS
Boligens fantastiske uteplass er nødt til å oppleves. Her er det kveldssol og en usjenert følelese med den grønne hekken som skjermer for veien. Her er det lagt en platting hvor det er god plass til en sittegruppe og grill.

Velkommen til Stauperveien 2!

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er stedvis noe værslitt og oppsprukken bordkledning.

Utvendig > Vinduer:
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Vinduer fra byggeår bærer preg av noe elde og slitasje, samt at det stedvis er noe fukt- og kondensmerker i karmen. Utvendig trevirke er stedvis noe værslitt.

Utvendig > Dører - 2:
Det er avvik: Ytterdører er normalt vedlikeholdt, og det er på befaringsdagen kun observert normal elde og slitasje. Tilstandsgrad 2 satt som følge av alder.

Innvendig > Kryp kjeller:
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken:
Det er påvist andre skader: Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men kjøkkeninnredning er litt slitt.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. Det er også et fordelerskap med automatsikringer plassert i hybel. Selger opplyser at det ble foretatt en del utskiftinger i 2010, og i 2015 ble det montert nye automatsikringer. I 2015 ble det også skiftet noe lys og stikkontakter i hybel. Ellers er EL- anlegget i hovedsak fra byggeår.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Det er avvik: Det er stedvis noe små sprekker og riss i grunnmur, men dette kan vurderes til å være normalt tatt byggeår i betraktning.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > Generell > Vaskerom:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvet er tilnærmet flatt og det er såldes ikke fall til sluk. Det er ikke oppkant på gulvbelegg/membran i overgang gulv og vegger, dette fører til at overgang mellom gulv og vegg ikke er tett. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Bad:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet bærer preg av noe elde og slitasje. Det er registret noe lite fall til sluk, samt at sokkellist på dusjvegger hindrer tilgang til sluk ved eventuelle vannlekkasjer. Det er noe riss og sprekker i fuger i dusjsone, dette kan være tegn på skjulte skader. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Ved oppgradering av bad anbefales det å etablere mekanisk ventilasjon, samt tilluft i dør. Det er ikke synlig membran i sluk, og det antas derfor at det ikke er membran i gulv. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Bad/vaskerom:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet bærer preg av noe elde og slitasje. Gulvet er tilnærmet flatt, og det er såldes lite fall til sluk. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Ved oppgradering av bad anbefales det å etablere mekanisk ventilasjon, samt tilluft i dør. Det er ikke synlig membran i sluk, og det antas derfor at det ikke er membran i gulv. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
På egen gårdsplass. Enkel garasje.

Forsikringsselskap
Fremtind

Polisenummer
17948501

Diverse
Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel. Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen har registrert en oljetank på eiendommen, plassert i kjeller. Det kan komme pålegg fra kommunen om å fjerne denne.

Energi
Oppvarming

Vedovn. Øvrig elektrisk oppvarming.

Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget den 01.02.2018. Samme dag var det også feiebesøk som ble utført.

Det ble under tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen har registrert en oljetank på eiendommen, plassert i kjeller. Det kan komme pålegg fra kommunen om å fjerne denne. Fyring med fossil olje og parafin ble forbudt i 2020.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 296

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info fra kommunen:
Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/ eller avløp. Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. - 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.

Olje/parafin:
Det er forbudt mot fyring med fossil olje og parafin fra 2020. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den.
Merknad: Det er registrert at eiendommen har en oljetank, og det må derfor påregnes at det kan komme et pålegg om fjerning av denne.

Info eiendomsskatt
Færder kommune har ikke eiendomsskatt.

Formuesverdi primær
Kr 1 312 459

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundær
Kr 4 724 851

Formuesverdi sekundær år
2021

Andre utgifter
Strøm, forsikring, m.m.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av

finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendomens betegnelse
Gårdsnummer 254, bruksnummer 56 i Færder kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3811/254/56:
26.08.1975 - Dokumentnr: 4497 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3811 Gnr:254 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 70594 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0723 Gnr:54 Bnr:56

01.01.2020 - Dokumentnr: 1162854 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0729 Gnr:254 Bnr:56

26.08.1975 - Dokumentnr: 4498 - Best. om vann/ kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3811 Gnr:254 Bnr:2

28.08.1979 - Dokumentnr: 5280 - Bestemmelse om

bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3811 Gnr:202 Bnr:210
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0,5 m

29.08.1979 - Dokumentnr: 5308 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3811 Gnr:254 Bnr:57
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0,25 m

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bolighus, datert 22.03.1976.
Det foreligger ferdigattest for garasje, datert 09.11.1979.
Det foreligger ferdigattest for ominnredning, datert 05.11.1982.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 16.01.1987.

Det foreligger byggegodkjente tegninger, men de stemmer ikke overens med dagens bruk.

Deler av hybel er ikke byggemeldt og godkjent. Tidligere carport og bod er bruksendret til stue. Denne delen er i dag også innredet med baderom som kan være et byggemeldingspliktig tiltak. Det er kun gitt ferdigattest på omgjøring til stue. Kjøkkenet er ikke bruksendret. Dette er et søknadspliktig tiltak.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
22.03.1976.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som etter kommuneplanen (31.01.2018) er avsatt til boligbebyggelse - nåværende og sentrumsformål - nåværende.

Eiendommen ligger i et uregulert område.

Gjøres oppmerksom på at Tjøme kirkegård og kirke ligger på andre siden av veien for eiendommen. Se reguleringskart vedlagt salgsoppgaven.

Det eksisterer planforslag og er igangsatt planlegging som berører eiendommen:

Kommunens kommentar: Kommuneplanens arealdel revideres. Eiendommen foreslås fremdeles avsatt til nåværende boligbebyggelse og sentrumsformål, men med hensynssone ras- og skredfare over. Eiendommen omfattes av detaljregulering nr. 2018007 Tjøme sentrum og foreslås regulert til boligbebyggelse, annen veggrunn - teknisk anlegg og vei.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt

tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/

hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger
12 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585 (Tingl.gebyr pantedokument)
585 (Tingl.gebyr skjøte)
106 250 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 250 000))

123 292 (Omkostninger totalt)

4 373 292 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 123 292

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke

kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Oppdragsansvarlig

Bettina Ranheim Grønseth
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
bettina.ranheim.gronseth@aktiv.no
Tlf: 932 40 550

Ansvarlig megler

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Møllegaten 8
3111 Tønsberg
Tlf: 333 30 077

Salgsoppgavedato

08.05.2023

Tilstandsrapport

📍 Stauperveien 2, 3145 TJØME

📖 FÆRDER kommune

gnr. 254, bnr. 56



Norsk takst

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

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

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

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

Areal (BRA): Enebolig 174 m², Garasje 17 m²



Befaringsdato: 28.04.2023

Rapportdato: 03.05.2023

Oppdragsnr.: 12224-1223

Referansenummer: AL6803

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



Gyldig rapport
03.05.2023

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

Rapportansvarlig

Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327

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
- løse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en enebolig med opprinnelse fra 1976, oppført i tre over grunnmur i pusset betongblokker e.l. Selger opplyser at deler av stue mot sør er tilbygg fra ca. 1985. Deler av boligen mot nord var opprinnelig en garasje som ble bygget om til oppholdsrom også i ca. 1985. I 2014 ble det laget en hybel i boligen, men det opplyses at hybel ikke er søkt og godkjent hos de lokale bygningsmyndigheter.

Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, men stedvise utskiftinger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov. Selger opplyser at takteking, takrenner og beslag sist ble skiftet i 1999, og i 2015 ble det montert to nye ytterdører, samt 3 stk. nye vinduer. I 2014 ble det meste av innvendige overflater pusset opp og malt, og i 2016 ble det montert en varmepumpe i stue. Kjøkkeninnredning er fra ca. 2000, og badet i hoveddelen ble pusset opp i 2008. På bad og vaskerom er det blant annet lite fall til sluk, og på bad er det antatt ikke membran i gulv. På vaskerom er det utette overganger mellom gulv og vegger. Det er noe fukt- og saltutslag på vegger i kjeller og krypkjeller, dette sees i sammenheng med blant annet noe redusert effekt på drenering. I garasje er det fuktskader på vegger og i tak, antatt som følge av tidligere taklekkasjer. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

Rapporten er utarbeidet til avhending av eiendom og skal benyttes til dette.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	15	0	15
1. etasje/hybel.	40	38	2
1. etasje/Hoveddel.	119	119	0
Sum	174	157	17
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	17	0	17
Sum	17	0	17

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

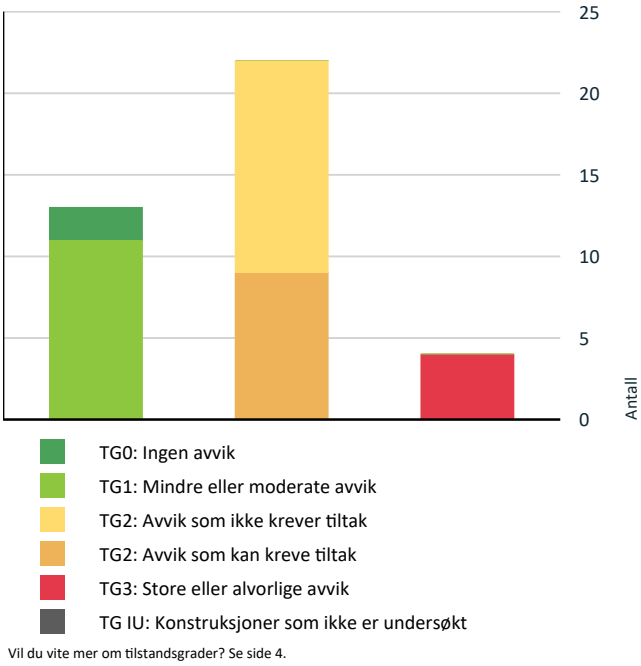
Enebolig

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

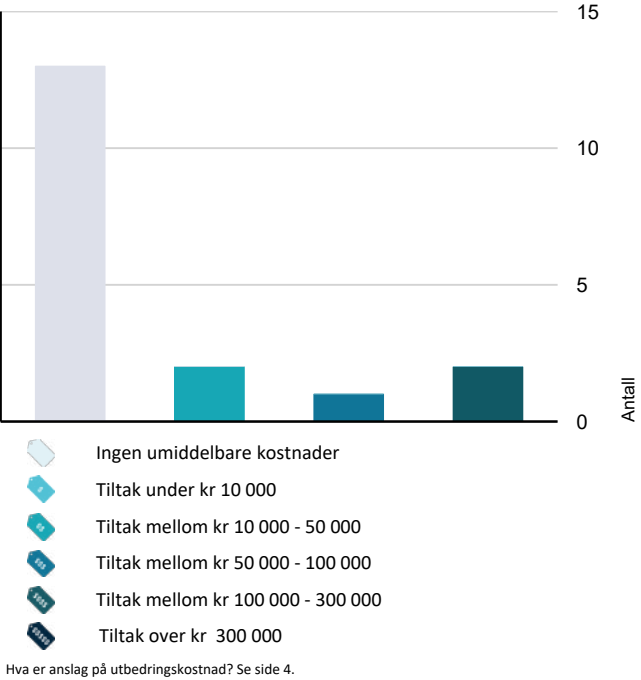
Hybel er ikke godkjent og byggemeldt og hybel vurderes derfor til ikke å være godkjent for utleie/varig opphold. På tegninger er deler av hybel betegnet som bod, men bod er innredet som rom ment for varig opphold (p-rom) Dette er søknadspliktige enøringer og tiltak må påregnes utført.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2/3 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal.

Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Generell > Vaskerom
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gulvet er tilnærmet flatt og det er således ikke fall til sluk. Det er ikke oppkant på gulvbelegg/membran i overgang gulv og vegger, dette fører til at overgang mellom gulv og vegg ikke er tett. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Bad
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet bærer preg av noe elde og slitasje. Det er registrert noe lite fall til sluk, samt at sokkellist på dusjvegger hindrer tilgang til sluk ved eventuelle vannlekkasjer. Det er noe riss og sprekker i fuger i dusjsone, dette kan være tegn på skjulte skader. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Ved oppgradering av bad anbefales det å etablere mekanisk ventilasjon, samt tilluft i dør. Det er ikke synlig membran i sluk, og det antas derfor at det ikke er membran i gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Bad/vaskerom
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Badet bærer preg av noe elde og slitasje. Gulvet er tilnærmet flatt, og det er såldes lite fall til sluk. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Ved oppgradering av bad anbefales det å etablere mekanisk ventilasjon, samt tilluft i dør. Det er ikke synlig membran i sluk, og det antas derfor at det ikke er membran i gulv.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

**Tomteforhold > Oljetank**[Gå til side](#)

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Det er offentlig krav om at oljetanker som ikke lenger er i bruk må fjernes/saneres.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Veggkonstruksjon**[Gå til side](#)

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er stedvis noe værslitt og oppsprukken bordkledning.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Utvendig > Vinduer**[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduer fra byggeår bærer preg av noe elde og slitasje, samt at det stedvis er noe fukt- og kondensmerker i karmen. Utvendig trevirke er stedvis noe værslitt.

**Utvendig > Dører - 2**[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ytterdører er normalt vedlikeholdt, og det er på befaringsdagen kun observert normal elde og slitasje.

Tilstandsgrad 2 satt som følge av alder.

**Innvendig > Kryp kjeller**[Gå til side](#)

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

**Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken**[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men kjøkkeninnredning er litt slitt.

**Tekniske installasjoner > Varmesentral**[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. Det er også et fordelerskap med automatsikringer plassert i hybel. Selger opplyser at det ble foretatt en del utskiftinger i 2010, og i 2015 ble det montert nye automatsikringer. I 2015 ble det også skiftet noe lys og stikkontakter i hybel. Ellers er EL- anlegget i hovedsak fra byggeår.

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er stedvis noe små sprekker og riss i grunnmur, men dette kan vurderes til å være normalt tatt byggeår i betraktning.

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**[Gå til side](#)

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

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

 TG 2

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

**Utvendig > Takteking**[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking er også noe misfarget og mosegrodd.

**Utvendig > Nedløp og beslag**[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Det er stedvis noe avskalling av plastbelegg og tegn til rustdannelse.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**[Gå til side](#)

Det er avvik:

På loft er det observert noe eldre ledninger o.l. som ikke lenger er i bruk, samt at isolasjon i etasjeskillere stedvis er noe grovt montert.

**Innvendig > Overflater**[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men det er stedvis noe slitte gulv og merker og hull på vegger etter tidligere bruk og innredning.

Sammendrag av boligens tilstand

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**[Gå til side](#)

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

**Innvendig > Radon**[Gå til side](#)

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

**Innvendig > Rom Under Terreng**[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

**Innvendig > Innvendige trapper**[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverk er ikke montert.

**Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken**[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men kjøkkeninnredning og gulv er generelt noe slitt.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger**[Gå til side](#)

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

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**[Gå til side](#)

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

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

**Tomteforhold > Drenering**[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering antas å ivareta sin hovedfunksjon, men drenering er påregnelig svekket som følge av alder. Svekket effekt på drenering sees i sammenheng med noe fukt og saltutslag i kjeller og i krypkjeller mot sør.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1976

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Selger opplyser at deler av stue er tilbygg fra ca. 1985. Selger opplyser videre at deler av hybel opprinnelig var en garasje, som ble bygget om til boligrom også i ca. 1985.
2014	Ombygging	Selger opplyser at hybel ble etablert i ca. 2014.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Taktekking er også noe misfarget og mosegrodd.

Tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er stedvis noe avskalling av plastbelegg og tegn til rustdannelse.

Tiltak

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

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med stående og liggende trekledning, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis noe værslitt og oppsprukken bordkledning.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler. Det er tilkomst til loft fra luke i tak. Loftet er godt luftet not raft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På loft er det observert noe eldre ledninger o.l. som ikke lenger er i bruk, samt at isolasjon i etasjeskillere stedvis er noe grovt montert.

Tiltak

- Tiltak:

Løse ledninger o.l. som ikke lenger er i bruk bør påregnes fjernet, og isolasjon i etasjeskillere bør legges bedre.

Vinduer

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

Vurdering av avvik:

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

Vinduer fra byggeår bærer preg av noe elde og slitasje, samt at det stedvis er noe fukt- og kondensmerker i karmen. Utvendig trevirke er stedvis noe værslitt.

Tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og stedvise utskiftinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Vinduer - 2

Bygningen har 3. stk. malte trevinduer med 2-lags glass, fra ca. 2015.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Dører - 2

Ytterdører i tre, fra byggeår.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører er normalt vedlikeholdt, og det er på befaringsdagen kun observert normal elde og slitasje. Tilstandsgrad 2 satt som følge av alder.

Tiltak

- Tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke påvist avvik som krever straktiltak.

Dører

To ytterdører i tre, fra 2015.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, fra tidlig 2000 tallet. Terrasse ved siden av hybel er fra 2014.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, teppe og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Selger opplyser at det meste av overflater ble pusset opp og malt på nytt i 2014. Deler av overflater er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men det er stedvis noe slitte gulv og merker og hull på vegger etter tidligere bruk og innredning.

Tiltak

- Tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever straktiltak, men stedvise utskiftinger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn i stue. Pipe og ildsted ble sist kontrollert og funnet i orden av Vestfold Interkommunale Brannvesen den 02.02.2018.

Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er tilgang til kjeller fra luke i garsaje.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Innvendige trapper

TG 2

Kjellertrapp i tre, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverk er ikke montert.

Tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper og rekkverk bør påregnes montert.

VÅTROM

1. ETASJE/HOVEDDEL. > VASKEROM

Generell

TG 3

Vaskerom sist pusset opp i 2014 iflg. selger. Innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plast. Det er belegg på gulv og malte plater på vegger. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Arbeid utørt på vaskerom er gjort som egeninnsats av eier.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt og det er såldes ikke fall til sluk. Det er ikke oppkant på gulvbelegg/membran i overgang gulv og vegger, dette fører til at overgang mellom gulv og vegg ikke er tett. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk.

Tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med nevnte avvik, men forsiktig bruk av vann må påregnes. Tett løsning i overgang gulv og vegger bør påregnes etablert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%.

1. ETASJE/HOVEDDEL. > BAD

Generell

TG 3

Bad i hoveddelen, med opprinnelse fra byggeår, sist pusset opp i 2008. Innredet med servant, toalett og dusj. Sluk i plast, fra byggeår. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Badet bærer preg av noe elde og slitasje. Det er registret noe lite fall til sluk, samt at sokkellist på dusjvegger hindrer tilgang til sluk ved eventuelle vannlekkasjer. Det er noe riss og sprekker i fuger i dusjsone, dette kan være tegn på skjulte skader. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Ved oppgradering av bad anbefales det å etablere mekanisk ventilasjon, samt tilluft i dør. Det er ikke synlig membran i sluk, og det antas derfor at det ikke er membran i gulv.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%.

1. ETASJE/HYBEL. > BAD/VASKEROM

Generell

TG 3

Bad i hybel, fra 1994 iflg. selger. Innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plast. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er fliser på gulv. Det er fliser og tapet på vegger. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Badet bærer preg av noe elde og slitasje. Gulvet er tilnærmet flatt, og det er såldes lite fall til sluk. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Ved oppgradering av bad anbefales det å etablere mekanisk ventilasjon, samt tilluft i dør. Det er ikke synlig membran i sluk, og det antas derfor at det ikke er membran i gulv.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%.

KJØKKEN

1. ETASJE/HOVEDDEL. > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra 2000 iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men kjøkkeninnredning og gulv er generelt noe slitt.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

1. ETASJE/HYBEL. > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra tidlig 2000 tallet iflg. selger. Kjøkkeninnredningen ble montert i denne bolgen i 2014. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men kjøkkeninnredning er litt slitt.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør med inntak i kobber, med stoppekran i krypkjeller. Det er kobberrør i bygget. Vannrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftventiler i tak og vegger.

Varmesentral

TG 2

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2016 iflg. selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2011, plassert i kjeller.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. Det er også et fordelerskap med automatsikringer plassert i hybel. Selger opplyser at det ble foretatt en del utskiftinger i 2010, og i 2015 ble det montert nye automatsikringer. I 2015 ble det også skiftet noe lys og stikkontakter i hybel. Ellers er EL- anlegget i hovedsak fra byggeår.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2015 I 2015 ble det montert nye automatsikringer. I 2015 ble det også skiftet noe lys og stikkontakter i hybel. Ellers er EL-anlegget i hovedsak fra byggeår
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Arbeid utført i 2015 er gjort av fagfolk. Hvem som har utført arbeid på EL- anlegget før 2015 er ukjent.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger dokumentasjon og samsvarserklæring på arbeid utført i 2015. Ellers mangler det dokumentasjon og samsvarserklæring på resten av anlegget.
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?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Som følge av alder og manglende dokumentasjon på deler av anlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftinger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov. På loft er det noe løse ledninger o.l. som ikke lenger er i bruk, men ledninger bør likevel påregnes fjernet/kontrollert av fagkyndig.

Branntekniske forhold

TG 0

Det er røykvarslere og brannslukker i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Det er på befaringsdagen ikke observert tegn til setninger i bygget, utover hva som kan ansees som normalt tatt byggeår i betraktning. Grunn og fundamenter antas derfor å være stabile.

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Det er ingen kjent drenering, utover antatt naturlig drenerende masser, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Drenering antas å ivareta sin hovedfunksjon, men drenering er påregnelig svekket som følge av alder. Svekket effekt på drenering sees i sammenheng med noe fukt og saltutslag i kjeller og i krypkjeller mot sør.

Tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe små sprekker og riss i grunnmur, men dette kan vurderes til å være normalt tatt byggeår i betraktning.

Tiltak

- Tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke påvist avvik som krever strakstiltak. Selger har i senere tid tettet noen sprekker og riss, samt at grunnmur er malt på nytt.

Forstøtningsmurer

TG 1

Rundt deler av tomten er det oppført en støttemur i betongblokker, antatt fra byggeår.

Terrengforhold

TG 0

Skrånende og kupert tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

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.

Tiltak

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

Oljetank

TG 3

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1976. Oljetank er plassert og innebygget i krypkjeller. Oljetank er ikke lenger i bruk, og tidligere parafinfyр e.l. er fjernet. Det er ukjent om oljetanken er tømt for olje.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Det er offentlig krav om at oljetanker som ikke lenger er i bruk må fjernes/saneres.

Tiltak

- Andre tiltak:

Oljetank må påregnes sanert

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1985

Kommentar

Eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje med opprinnelse fra ca. 1985, oppført i tre over støpt plate på mark. Det er stålplater og pappshingel på tak. Takrenner og beslag i plast og plastbelagt stål. Det er montert ny trekledning på garasjeporter i senere tid.

Garasje bærer preg av noe elde og slitasje, og garasje er noe grovt og ufagmessig oppført. Det er fuktmerker på vegger, samt at det er tegn til fuktskader i tak. Fuktmerker og fuktskader i tak antas å skyldes tidligere lekkasjer fra tak, dette da det på befaringsdagen ikke ble målt fukt av betydning. Skjulte skader kan ikke utelukkes, dette da fuktskadet materialer ikke er skiftet. Kledning er stedvis montert nær terreng, dette øker faren for fuktskader. Vask, vedlikehold og stedvise utbedringer må påregnes. Tilstandsgraden på garasjen vurderes til å være TG:3, og påkostinger mellom 50 000 til 100 000 bør påregnes.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)



Arealer

Enebolig					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	15	0	15		Boder
1. etasje/hybel.	40	38	2	Vindfang , Kjøkken , Stue/soverom, Bad/vaskerom	Trapperom til kjeller
1. etasje/Hoveddel.	119	119	0	Vindfang , Entré , Vaskerom, Bad, Kjøkken , Stue , 3 soverom	
Sum	174	157	17		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hybel er ikke godkjent og byggemeldt og hybel vurderes derfor til ikke å være godkjent for utleie/varig opphold. På tegninger er deler av hybel betegnet som bod, men bod er innredet som rom ment for varig opphold (p-rom) Dette er søknadspliktige enøringer og tiltak må påregnes utført.

Brannceller

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

Kommentar: Brannskille mellom hybel og hoveddelen tilfredsstiller ikke dagnes krav til lyd og brannskille.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	17	0	17		Garasje
Sum	17	0	17		

Kommentar

Deler av garasje har ikke målbart areal iht. NS 3940 som følge av lav takhøyde.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
28.4.2023	Arvid Lysgård			Takstingeniør			
	Petter Halland			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3811 FÆRDER	254	56		0	1124.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Stauperveien 2							
Hjemmelshaver							
Halland Petter							

Siste hjemmelsovergang

År
2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger bolig og garsaje	13.11.1986		Ikke gjennomgått	3	Nei
Egenerklæring	26.04.2023		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.01.1987		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

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

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AL6803>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312230045	

Selger 1 navn
Petter Halland

Gateadresse	
Stauperveien 2	
Poststed	Postnr
TJØME	3145

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

Ar

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er en hybel i tilknytning til huset

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1312230045

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312230045

NAME OF SIGNER

Petter Halland

IDENTIFIER

26a50360ade49443f31154a62ea0080a300ab3a6

TIME

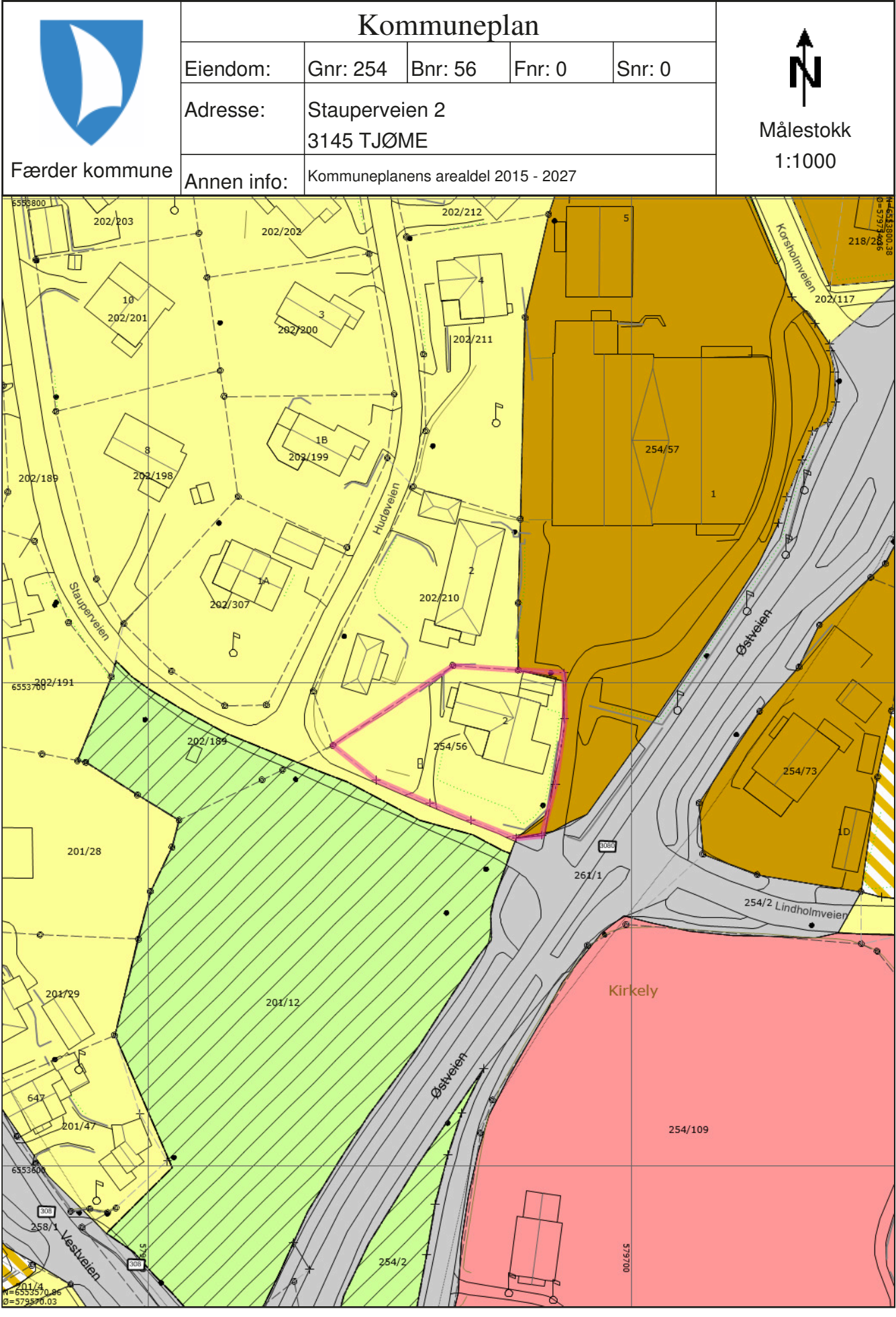
26.04.202313:12:13 UTC

ELECTRONIC ID

Signer authenticated by
Nets One time code

Document reference: 1312230045

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



Tegnforklaring

	Strandlinje sjø		Sirkeleiendom		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Matrikkelnummer.		MatrikkelnummermedSnr.		Terrengform
	Flaggstang		MurFrittstående		MurLoddrett
	Hekk		AnnetGjerde		Steingjerde
	Stolpe		Gatelys		Naturvern grense
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Gang- og sykkelvegkant		Trafikkøykant
	Fortauskant		Gangvegkant		Vegdekkekant
	Vegkant annet vegareal avgrensning		Vegkantavkjørsel		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Fylkesveg boks		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Plangrense
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner		Grense for båndleggingssoner
	Hensyn friluftsliv		Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende		Boligbebyggelse - Nåværende
	Sentrumsformål - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Idrettsanlegg - Nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		Veg - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - Nåværende		KpOmråde planforslag
	KpOmråde gjeldende		Høydekurve		Forskningskurve

Nabolaget Haug/Tjøme prestegård - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere



Offentlig transport

	Tjøme sentrum Østveien Linje 02, N02, 022	2 min	0.1 km
	Tønsberg stasjon Linje RE11	26 min	19.7 km
	Sandefjord lufthavn Torp	47 min	

Skoler

Lindhøy skole (1-7 kl.) 247 elever, 20 klasser	16 min	1.3 km
Tjøme ungdomsskole (8-10 kl.) 121 elever, 6 klasser	12 min	1 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	17 min	14.2 km
Færder videregående skole 750 elever	23 min	18.6 km

Ladepunkt for el-bil

	Rema 1000 Tjøme	12 min
--	-----------------	--------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

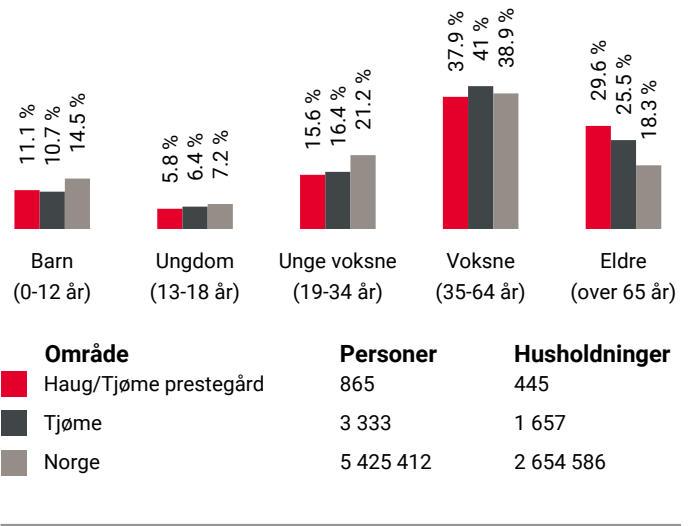
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lindhøy barnehage (1-5 år) 53 barn	16 min	1.3 km
Randineborg (0-5 år) 80 barn	8 min	5.7 km
Brattås barnehage (0-5 år) 150 barn	14 min	11.7 km

Dagligvare

Spar Tjøme Søndagsåpent	1 min	0.1 km
Coop Extra Tjøme PostNord, søndagsåpent	11 min	0.9 km

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 gatavei (der kjente gataveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data

- 

1. Egen bil
- 

2. Buss
- 

3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



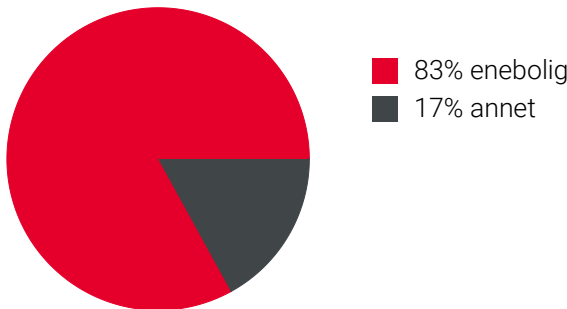
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

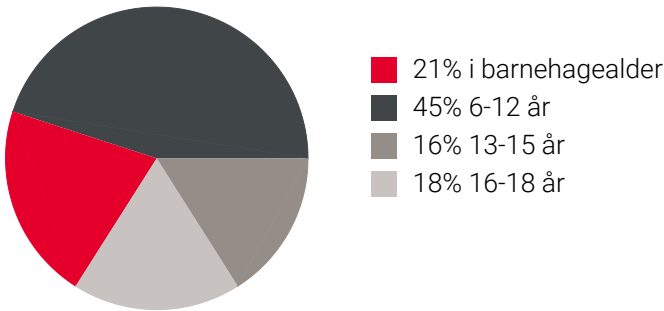
 Tjøme ungdomsskole gymsal	11 min	
Aktivitetshall	0.9 km	
 Tjømehallen	15 min	
Aktivitetshall	1.2 km	
 Spenst Tønsberg	25 min	
 WellnessClub Tønsberg	25 min	

Boligmasse



	Vitusapotek Tjøme	3 min	
---	-------------------	-------	---

Aldersfordeling barn (0-18 år)



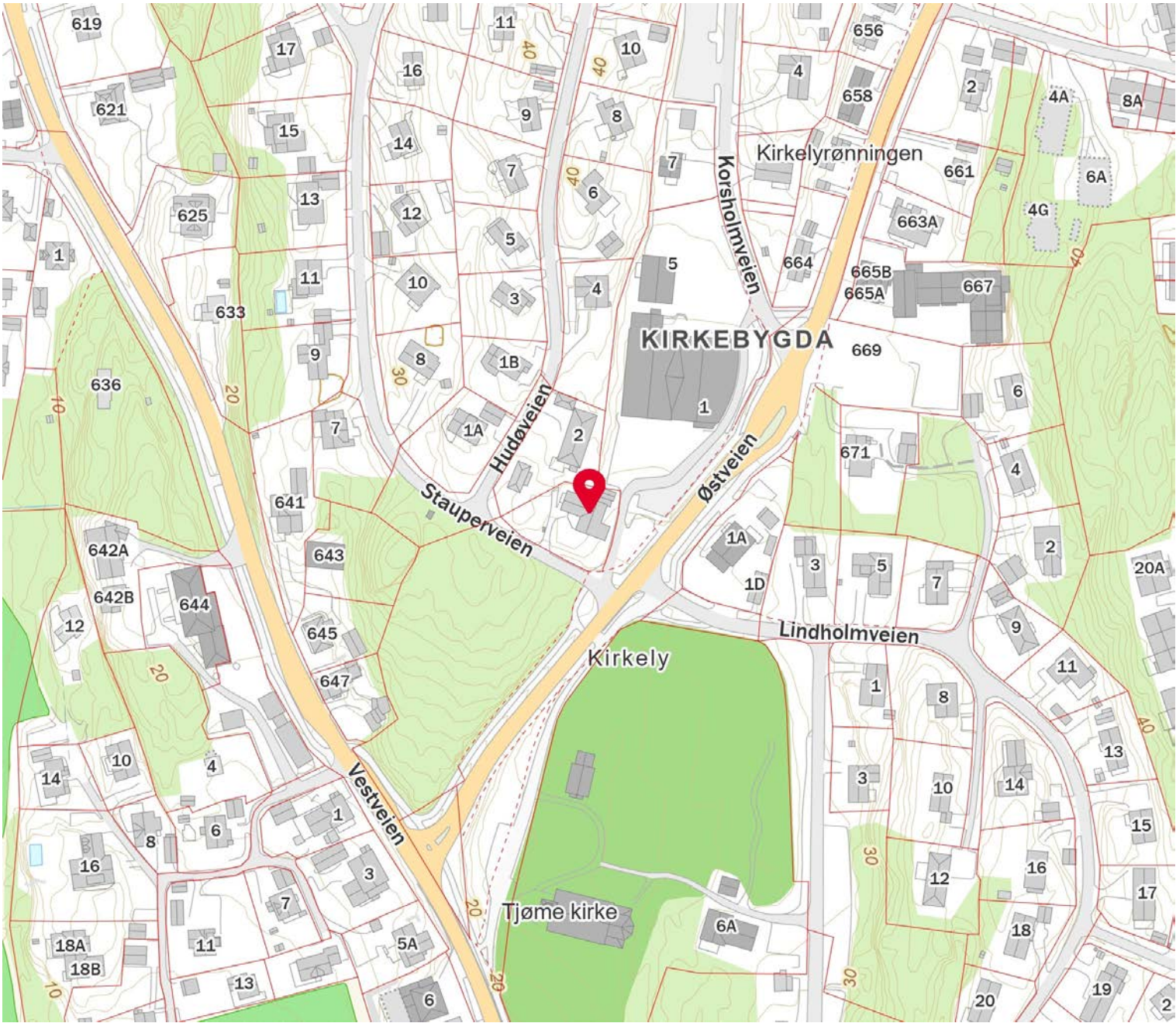
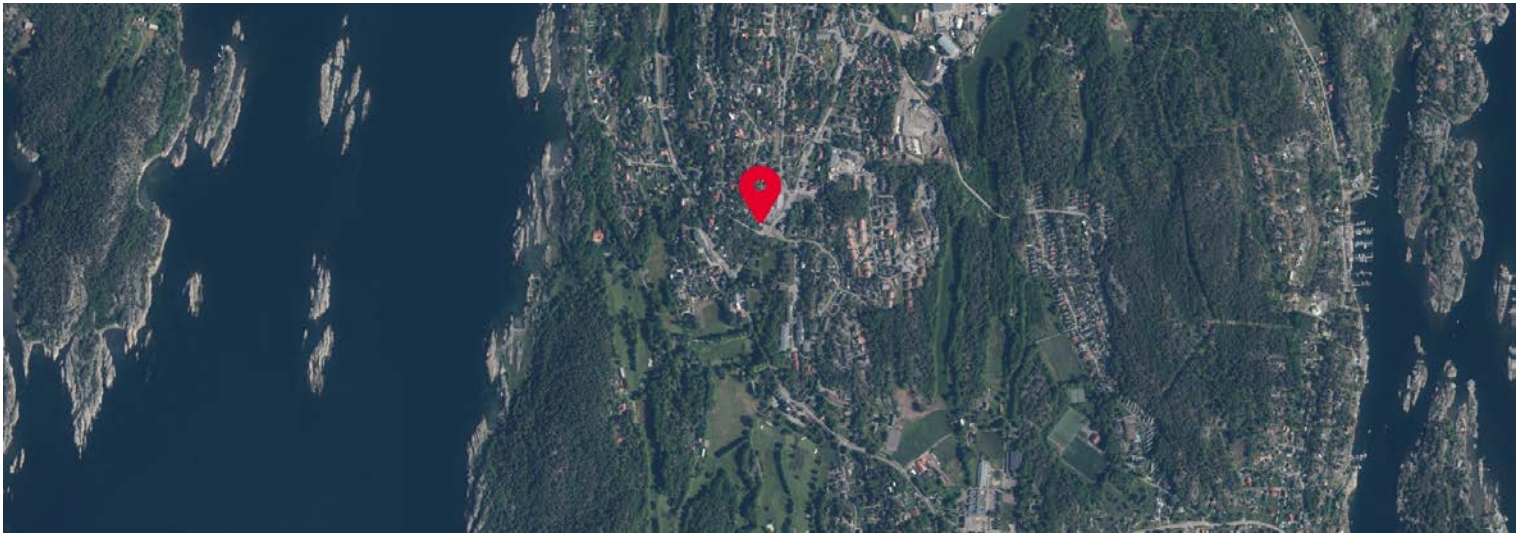
Familiesammensetning



0%	46%
	Haug/Tjøme prestegård
	Tjøme
	Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	7%	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 gata/vei (der kiente gata/veier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkiente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aagrede data

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 gata/vei (der kiente gata/veier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkiente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aagrede data



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Stauperveien 2
3145 TJØME

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re
Saksbehandler: Bettina Ranheim Grønseth

Oppdragsnummer: 1312230045

Telefon: 932 40 550
E-post: bettina.ranheim.gronseth@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 08.05.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon