

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

04

Nøkkelinformasjon/Megler

40

Beliggenhet

50

Eiendommen

60

Tekniske dokumenter

SEVIKVEIEN 36

Prisantydning	19 500 000
Omkostninger	506 290
Totalpris	20 006 290
P-rom	352 m2
Bruksareal	426 m2
BRA-I	423 m2
BRA-E	3 m2
Soverom	5
Bad	2
Eierform	Selveier
Byggeår	1972
Eiet tomt	2117 m2



Preben Falbach Rakfjord

Eiendomsmegler / Partner

90 05 54 88 / elisabeth@bs-partners.no



Storgaten 47 3126 Tønsberg





STANDARD

Velkommen til Sevikveien 36, med store brygger og vidstrakt utsikt til Vrengensundet hvor de mest attraktive hyttene og eiendommene på Nøtterøy og Tjøme befinner seg. Her finner du sommeridyllen du lengter etter, romantikk, reker på bryggekannten, båtliv, og fantastiske bade og turmuligheter i skjønn forening. Boligen er orientert mot vest og har særdeles gode solforhold! Tomten er på hele 2,1 mål og er pent opparbeidet og innehar flere grønne lunger, anneks, to brygger med gode dybdeforhold og stor egen strandparsell på nesten 600 kvm samt lang strandlinje! Her får man feriefølelsen, hver dag!

Innvendig er eiendommen gjennomgående lys og pen med en særegen atmosfære samt alle hovedfunksjoner på samme plan. Stuen er stor og romslig og har rikelig med vindusflater som bringer sjøen inn i stuen! Spisestuen som er plassert helt vest i huset, har en særdeles flott sjøutsikt hvor du kan se båtene tøffe forbi på late sommerdager. Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og er fra den italienske kvalitetsleverandøren PEDINI, særdeles lekkert i hvit fargepalett! Hele boligen har fra 2012 og fremover gjennomgått oppussing og modernisering og fremstår i solid stand med en tidløs og flott standard. Det er i nyere tid også etablert kjøkken ved stuen i underetasjen, perfekt sone for ungdommen eller gjestene! Eiendommen med sitt omfang og opparbeidelse inviterer til sosiale lag og flotte familiesamlinger, både sommer som vinter!

Denne eiendommen bør sees, velkommen til visning til i flotte og sjønære omgivelser helt sør på Nøtterøy i Færder kommune. Kun 1 time og 30 minutters kjøring fra Oslo by!

Kort fortalt:

- Sjelden mulighet!
- Brygger, bading og båtliv
- Vestvendt og solrik beliggenhet
- Selger har tidligere leid ut deler av underetasje som hybel. Ca 100 kvm.
- Vakker og vid sjøutsikt til en av Norges mest populære båtsund
- 2,117 kvm med selveiertomt med solfylt hage-/naturtomt, brygger og strandlinje
- Herlig nærhet til bade-/strandplasser og tur-/rekreasjonsområder
- Sosialt boområde
- Lun og usjenert bakhage med flott utsikt
- Den idylliske skjærgården ved Nøtterøy og Tjøme ligger rett utenfor stuedøren
- Sykkel-/gangvei helt inn til Tønsberg by og til Tjøme sentrum og Verdens Ende i sør

Et nabolag og sund med historisk sus, den kjente skipsrederen Svend Foyn har tidlige eid grunnen hvor flotte Sevikveien 36 står i dag!

Badeplassen "Roper`n" ligger like sør for eiendommen og er et kjent badested for unge og gamle. Stedet som heter Roperen også kalt "Presthella" ble kjøpt av Svend Foyn i 1884. På eiendommen Sjøholt i Sevikveien hadde Foyn bolig, sjøhus og stallplasser for hester. I 1939 kjøpe Nøtterøy kommune dette området av Olaf Bjerke til friareal og badeplass. Veien fra Tønsberg og over Nøtterøy til Sevika var en av de eldste veiene på Nøtterøy og Sevik med "Roper`n" var fergestedet for overfart til Tjøme. 18 Februar 1864 dro Svend Foyns første dampdrevne hvalbåt, Spes & Fide fra Sevik til Vadsø. I februar og mars årene etter ble fangstfartøyene utrustet og dro til Nordishavet. Sevik ble brukt fordi det var kortere vei til åpent vann. Utallige er de sledelass med utstyr som har gått ut fra Tønsberg mot Sevikkilen. I vintre med mye is måtte de hogge råk. Da kunne 100 mann være i sving for å få skutene ut i åpent vann.



































BELIGGENHET

Nydelig sjøeiendom med to brygger, lang strandlinje og vestvendt beliggende i svært solrike omgivelser. Sevikveien er en spesielt fredfull, barnevennlig og idyllisk gate. Egen strandlinje med bryggeanlegg rett på nedsiden av boligen, herfra kan du raskt ta turen ut i den unike skjærgården i Færder Nasjonalpark. Dagligvareforretning rett i nærheten ellers kort vei til Borgheim sentrum med matvareforretning, baker, kiosk, skoler samt golfbane. Teie torv er også et hyggelig handelssentrum på Nøtterøy i tillegg til Tønsberg by.

Et nabolag og sund med historisk sus, den kjente skipsrederen Svend Foyn har tidlige eid grunnen hvor flotte Sevikveien 36 står i dag! Badeplassen "Roper`n" ligger like sør for eiendommen og er et kjent badested for unge og gamle. Stedet som heter Roperen også kalt "Presthella" ble kjøpt av Svend Foyn i 1884. På eiendommen Sjøholt i Sevikveien hadde Foyn bolig, sjøhus og stallplasser for hester. I 1939 kjøpte Nøtterøy kommune dette området av Olaf Bjerke til friareal og badeplass. Veien fra Tønsberg og over Nøtterøy til Sevika var en av de eldste veiene på Nøtterøy og Sevik med "Roper`n" var fergestedet for overfart til Tjøme. 18 Februar 1864 dro Svend Foyns første dampdrevne hvalbåt, Spes & Fide fra Sevik til Vadsø. I februar og mars årene etter ble fangstfartøyene utrustet og dro til Nordishavet. Sevik ble brukt fordi det var kortere vei til åpent vann. Utallige er de sledelass med utstyr som har gått ut fra Tønsberg mot Sevikkiln. I vintre med mye is måtte de hogge råk. Da kunne 100 mann være i sving for å få skutene ut i åpent vann.

Sevikveien 36

Nabolaget Kjøpmannskjær - vurdert av 15 lokalbienter

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

🚶	Sevika Linje 02, N02	7 min ⚡ 0.5 km
🚉	Tønsberg stasjon Linje R11	18 min ⚡ 11.5 km
✈️	Sandefjord lufthavn Torp	38 min ⚡

Skoler

Brattås skole (1-7 kl.) 196 elever, 10 klasser	6 min ⚡ 3.4 km
Borgheim skole (8-10 kl.) 530 elever, 18 klasser	8 min ⚡ 5.9 km
Tjømø ungdomsskole (8-10 kl.) 113 elever, 6 klasser	12 min ⚡ 8.8 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 375 elever, 13 klasser	15 min ⚡ 9.5 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	8 min ⚡ 5.9 km
Fæder videregående skole 750 elever	14 min ⚡ 10.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗	Kiwi Kjøpmannskjær, Nøtterøy	11 min ⚡
---	------------------------------	----------

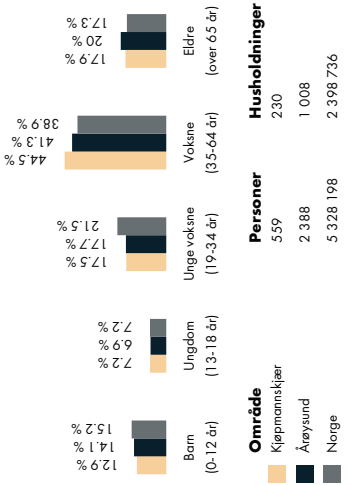


Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Brattås barnehage (0-6 år) 150 barn, 8 avdelinger	6 min ⚡ 3.5 km
Randineborg barnehage 6 avdelinger	7 min ⚡ 4.1 km
Torød barnehage (1-5 år) 60 barn, 4 avdelinger	10 min ⚡ 7.1 km

Dagligvare

Kiwi Kjøpmannskjær Søndagsåpent	11 min ⚡ 0.9 km
Rema 1000 Borghheim Post i butikk, PostNord	9 min ⚡ 6 km

Innholder på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og del kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og stasjonene fra lokalbienter er innhentet på nettsiden Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Bakke Sævik & Partners, Tønsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

🚶 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

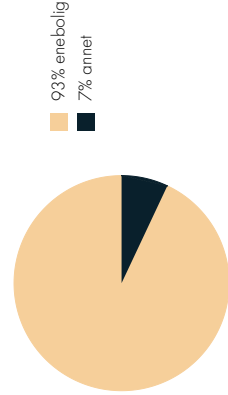
🏠 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

🔔 Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

⚽ Tømmerholt idrettsplass Ballspill, fotball	8 min ⚡ 4.7 km
⚽ Borgheim ungdomsskole Aktivitetshall, sandvolleyball	8 min ⚡ 5.9 km
🏊 Spensst Tønsberg	16 min ⚡
🏊 WellnessClub Tønsberg	16 min ⚡

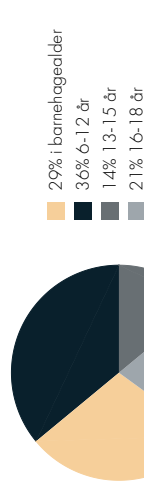
Boligmasse



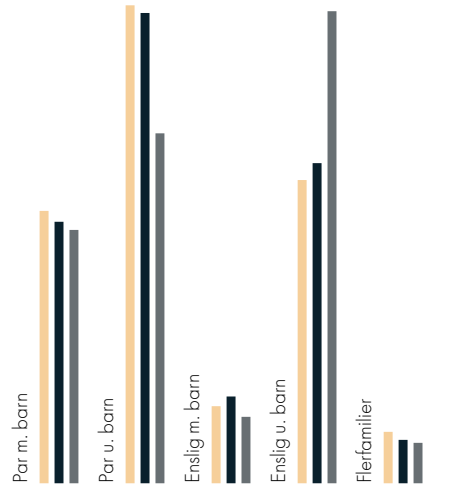
Varer/Tjenester

🏪 Bellevesesenteret	13 min ⚡
🏪 Vhusapotek Vestkogen	12 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

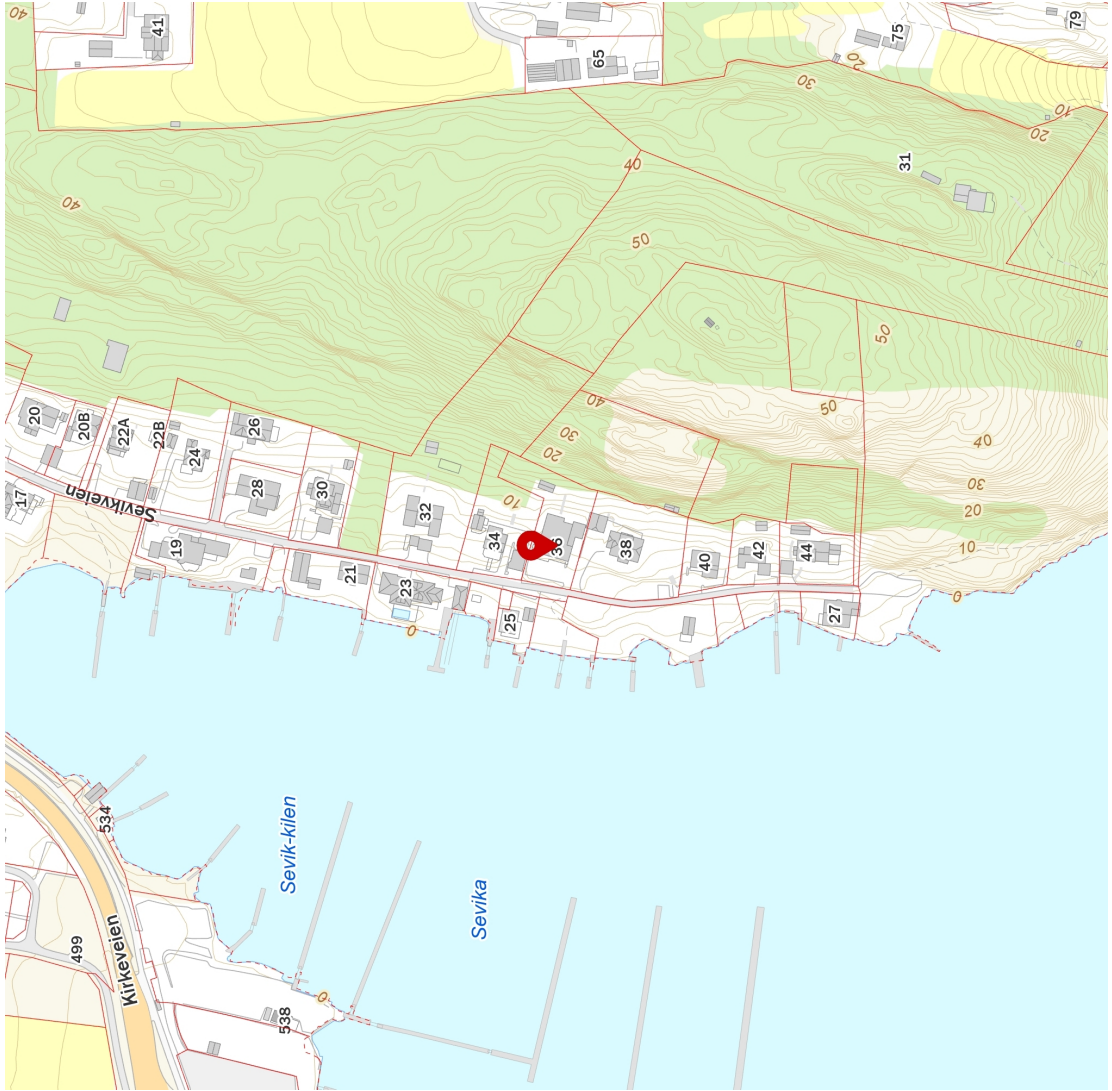


0%	40%
Kjøpmannskjær	
Årøysund	
Norge	

Sivilstand

	Norge
Gift	36%
Ikke gift	45%
Separert	12%
Enke/Enkemann	6%

Innholder på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og del kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og stasjonene fra lokalbienter er innhentet på nettsiden Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Bakke Sævik & Partners, Tønsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholder på Nabolagsprofilen er inntekstet fra ulike offentlige og private kilder og del kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situasjonene fra lokaltjeneste er inntekstet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor ei gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg, kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022





INN

Stor enebolig over to plan med følgende innhold:

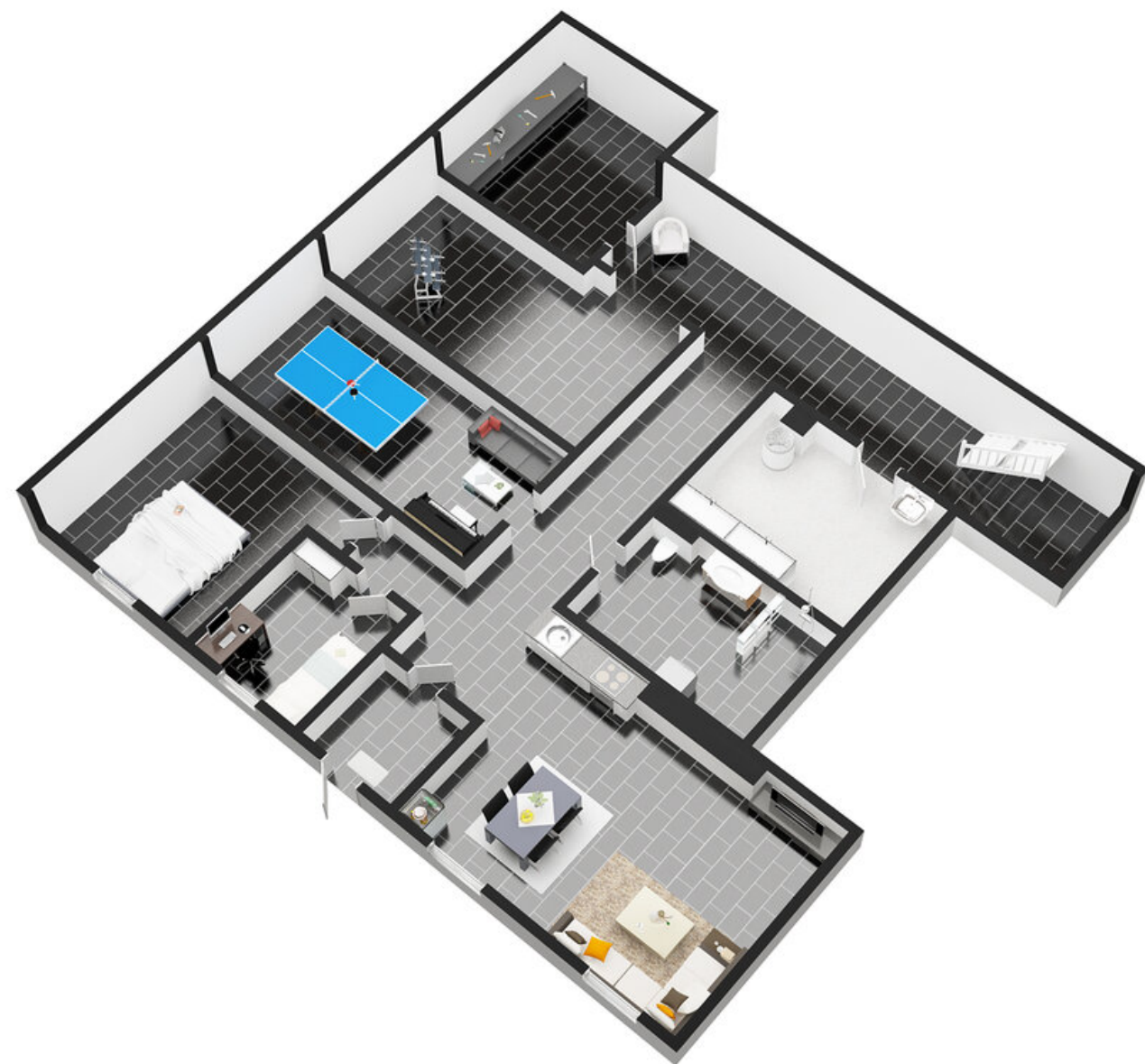
1. etasje med hall, trapperom, stue/gang, stue/kjøkken, 3 soverom, bad/wc, vaskerom, wc og kjølerom.

Kjeller med vindfang og egen inngang utenfra ved vest, trapperom/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/wc/vaskerom, 2 hobbyrom og 2 boder.

Garasje
To brygger
Sjølinje

P-ROM	352 M ²
BRA	426 M ²





EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

19 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

487 500,- (Dokavg (forutsatt salgssum: 19 500 000,-))

17 550,- (Boligkjøperpakke Tryg (valgfritt))

506 290,- (Omkostninger totalt)

20 006 290,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV-/Internett via Telenor, ca. kr. 1 300,- pr. mnd.

Årlig medlemskap i velforening utgjør kr. 200,- (ikke pliktig medlemskap).

Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.

For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Forsikring

Fremtind

Polisenummer: 10534695

Boligens areal

Primærrom: 352 kvm

Bruksareal: 426 kvm

BRA-i:423 kvm

BRA-e: 3 kvm

TBA: 53 kvm

Underetasje/kjeller:

BRA-i: 202 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Vindfang, trapperom/gang, 2 soverom, bad/wc/vaskerom, stue/kjøkken, 2 hobbyrom og 2 boder.

1. etasje:

BRA-i: 221 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Hall, trapperom, stue/gang, stue/kjøkken, kjølerom, 3 soverom, Bad/wc, vaskerom, wc, og garasje.

BRA-e: 3 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Bod.

TBA: 53 m².

Totalt P-rom: 352 m².

Totalt S-rom: 69 m².

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert av megler.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning avholdt 21.03.2024 datert 22.03.2024. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Tomt

Areal: 2 117 kvm, Eierform: Eiet tomt

Eiendommen har to teiger som kommunen opplyser til å være hhv. ca. 1 531 m² og 586,4 m², samlet areal ca. 2 117 m²!

To brygger med gode bademuligheter og gode dybdeforhold for større båter.

Eiendommen GBNR. 83/98 (strandtomten) ligger innenfor byggegrensen langs sjø. I området mellom sjø og byggegrensen (byggeforbudssonen) er arbeid og tiltak etter § 1-6, unntatt fasadeendring og innløsning av festetomter, ikke tillatt. Dette omfatter også tiltak som nevnt i §§ 20-1 til 20-4 (Lov om planlegging og byggesaksbehandling).

Garasje / parkering

Integrert garasje, forøvrig parkering i egen gårdsplass.

Byggemåte

Enebolig oppført i tre og mur over grunnmur i 1971/-72 og tilbygd i 1979. Diverse oppgraderinger i 2012/-13 inkl. fasadeendring. Boligen er oppført i en etasje samt kjeller/underetasje. Garasje i tilknytning til boligen (ombygd fra tidligere carport). Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 1. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tiliggende toalettrom og inn bak dusj/våtsonen. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at rommet ble kosmetisk pusset opp (overflatebehandlet) i 2012 samt at det også ble skiftet diverse sanitærutstyr. Rommet er for øvrig fra byggeår 1971/-72. Utført fuktsøk på tilsvarende måte i bad/wc i kjeller (unntatt hulltaking). Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at rommet ble etablert i 2015/-16 og at de fleste arbeidene ble utført av fagfolk. Utført fuktsøk på tilsvarende måte i vaskerom i 1. etasje (unntatt hulltaking). Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er kun delvis bygd med vanntette konstruksjoner (gulv). Det må etableres vanntett sjikt bak vaskemaskin/skyllekar. Selger opplyser at gulvbelegg ble skiftet i 2014. NBI Sidebygning/frittliggende bod har diverse råteskader samt skjevheter og skjeve pilarer. Bygningen er for øvrig ikke vurdert.

Selger opplyser om følgende:

- Det er lekkasje ved takutstikk/gesims (tak på utsiden av yttervegg).
- Det var mus i takkonstruksjon før konstruksjonen ble renoveret i 2013.
- Det har vært fukt i gulv ved skyvedør til veranda. Utbedret i 2014.
- Det har vært lekkasje fra kjøleaggregat. Utbedret.

Det opplyses videre at boligen har vært gjenstand for en del oppgraderinger som f. eks. ny drenering langs veggene mot øst, nord og syd, skiftet flere vinduer, pusset opp diverse innvendige overflater, innredet kjeller, fornyet/oppgradert størstedelen av elektrisk anlegg, installert varmepumper, ny kjøkkeninnredninger, skiftet utvendig vannledninger mellom bolig og kommunalt ledningsnett, skiftet avløpsledninger mellom bolig og septiktank, skiftet isolasjon i tak i 1. etasje, nye himlinger m.m.

Utvendig

Takkonstruksjon i tre. Antatt bordtak som undertak. Taket er tekket med asfaltbelegg og påført epoxybelegg eller tilsvarende på størstedelen av taket. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig forblendet med murstein. Vinduer og dører i tre. Verandadør i stål-/alum. utførelse. Veranda i tre, glass og kompositt. Utvendig trapp i mur/betong. Utvendig fasadeendring kjeller i 2013.

Innvendig

Gulvoverflater med parkett, belegg, fliser og betong. For det meste malte/panelte og tapetserte vegger samt murvegger. Panelte og platede/malte tak. Tegl-/mursteinspipe. Peisovn (fra 2017). Innvendig trapp i tre, stål og glass. Innvendige dører i tre.

Våtrom

Bad/wc 1. etasje:

Fliser på gulv og vegg. Belegg på del av gulvet. Malt tak. Inneholdende toalett, innredning med to servanter, badekar. Ventilering via ventiler (naturlig avtrekk) i vegg. Selger opplyser at det kun har blitt utført kosmetisk oppussing og fornying av sanitærutstyr.

Vaskerom 1. etasje:

Våtromsbelegg fra 2014. Platet/tapet på veggene. Platet/malt tak. Inneholdende to skyllekar og opplegg til vaskemaskin. Ventilering via ventil i vegg - ingen tilluft.

Bad/wc/vaskerom i kjeller:

Fliser på gulv. Baderomsplater og sokkelfliser på veggene. Panelt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/glassbyggerstein samt opplegg til vaskemaskin. Ventilering via vifte i vegg - ingen tilluft.

Kjøkken

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning i hvit utførelse (fra Pedini). Corian benkeplate/kum. Integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken kjeller (fra 2016):

Kjøkkeninnredning med laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilatorer med kullfilter.

Spesialrom

Plassbygd kjølerom i tre. Kjøleaggregat (fra 2018/-19).

Toalettrom 1. etasje:

Gulvbelegg. Malt tapet. Malt tak. Inneholdende toalett, servant og innredning. Ventilering via ventil (naturlig avtrekk) i tak samt ventil i vegg.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av plast. Ventilering via ventiler i vegg. Oppvarming dels med vannbåren varme/radiatorer (varmepumpe luft til vann). Varmekabler i størstedelen av kjeller. Gulvvarme/varmematte i del av hall samt i vaskerom i 1. etasje. Vannbåren varme i bad i 1. etasje. Varmtvannsbereder på ca. 200 l. Hovedsikring 50/32 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/15/13/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og fordelt i to skap.

Tomteforhold

Ukjent byggegrunn. Selger opplyser at det ble drenert langs grunnmur mot øst, nord og vest i 2013. Grunnmur antatt i betongstein eventuelt lettbetongblokker. Terrenghur av betong/betongstein. Dels skrånende tomt. Utvendige vannledninger fra 2013. Utvendige avløpsledninger mellom bolig og septiktank fra 2013. Plast utførelse. Offentlig vann via private stikkledninger. Avløp til septiktank. Septiktank av ukjent utførelse. Nedgravd oljetank (ikke i bruk). Ukjent utførelse.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 20 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 35 mm i hele rommet i soverom nord i kjeller. Kostnadsestimat: Kr. 10 000 - 50 000,-.
- Bad/wc (1. etasje): Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert

tilstandsanalyse, etter standardens krav. Kostnadsestimat: Kr. 100 000 - 300 000,-.

- Vaskerom (1. etasje): Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn dels i alder og manglende tetthet i våtsonen (bak vaskemaskin/skyllekar) på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Rommet er ikke bygd med vanntette konstruksjoner og kan derfor ikke sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse. Kostnadsestimat: Kr. 10 000 - 50 000,-.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2:
- Taktekking: Taktekkingen er dels festet til underlag med skruer ved overgang til takrenner. Takfortbeslag ved overgang tak til takrenner er ikke tilfredsstillende utført. Kostnadsestimat: Kr. 10 000 - 50 000,-.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid for takrenner er oppbrukt.
- Veggkonstruksjon: Stedvise sprekker i forblending/murstein.
- Takkonstruksjon/loft: Spor etter fukt i tak over utvendig bod. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator - ingen fukt registrert.
- Vinduer: Punktert glass i soverom.
- Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm ved ytterdør i kjeller.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Ujevnheter i terrassebord/skjøter.

- Innvendige overflater: Bom/løse gulvfliser i kjeller.

- Etasjeskilte/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 5 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 17 mm i hele rommet i stue/kjøkken i 1. etasje. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 5 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 10 mm i hele rommet i soverom i 1. etasje. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 5 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 15 mm i hele rommet i stue/kjøkken i kjeller.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ikke krav til radonsperre på oppføringsstidspunktet.

- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Registrert fukt og saltutslag på begrenset område i grunnmur.

- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Sanitærutstyr og innredning på bad/wc/vaskerom (kjeller): Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Ventilasjon på bad/wc/vaskerom (kjeller): Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Overflater og konstruksjon på wc: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk

avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

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

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett soverom i kjeller.

- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- Elektrisk anlegg: Hovedsikring 50/32 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/15/13/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og fordelt i to skap.

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Diverse skjevheter i terrengmur.

- Terrengforhold: Dels skrånende tomt. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område ihht. kommuneplan.

- Oljetank: Ikke i bruk.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

- Fukt i tilliggende konstruksjoner i vaskerom i 1. etasje: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

- Fukt i tilliggende konstruksjoner på bad/wc/vaskerom i kjeller: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner (yttervegg/murvegg).

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- Vi har ikke renovert hovedbadet oppe siden vi kjøpte huset, men alt av badekar, toalett og vasker har vi satt inn nytt. Bad nede er av nyere dato 2013 der er alt nytt.

- Andebu Rør har gjort det meste av rør, montering av kar, toalett og servanter og batterier/springer. Terjesen AS reparerte/utførte reparasjon avløp badekar i hovedetasje. Noe er utført ved egeninnsats.

- Badet nede ble bygget i 2015-16. Der er alt gjort rett etter krav 2015-16 av Andebu Rør.

- Arbeider på bad i underetasje er ikke byggemeldt.

- Juni 2013 ble alle rør, drenering og tilkobling til kom lagt/gjort nytt. Utført av Autostrasse DA Sandefjord.

- Har skiftet ut gammel peis og montert nytt ildsted/satt inn ny peisinnsats. Utført av Varmeøkonomi AS i 25. mai 2019.

- Sprekker i mur og kjellergulv. Ikke endring etter at vi overtok huset i 2012. Kjenner til at kjellergulvet var litt skjevt.

- Da vi overtok boligen i 2012 hadde det vært mus i taket. Så vi har skiftet ut alle innvendige tak og skiftet ut all isolasjon. Overtok huset etter dødsbo. Huset hadde stått tomt i ca. 2 år. Alle tak innvendig er nye.

- Har observert skjevgkre på hovedbad i 1. etasje. Da la

vi ut gift har vi ikke observert skjeggete etter det. Det er flere år siden.

- Blikkenslagermester har skiftet alle pipehatter. Terrassen er ny i 2013 ved egeninnsats.

- Montering av sikringsskap utført av Tjøme el-installasjon, samt nye kurser. Resten av det elektriske er utført av Andebu elektro i begge etasjer. Energiverket AS fjernet oljefyr og montert nytt luft/vann varmepumpe og konvektor i 2013. Den gir varme til varmepumpe og radiatorer og gulvvarme bad. Pelles Verksted montert og skiftet til ny ute varmepumpe i juni 2022 samt ny kompressor 2022.

- Oljetank er tømt.

- Vi har fått godkjent fasadeendring av kommunen, og den er utført ved å fjerne masse foran huset, bygge terrasse og satt inn vinduer og dør i underetasjen. Vi har også fått godkjent bruksendring av kommunen. De fleste rommene i underetasjen har blitt primærrom, inkludert bad og kjøkkenkrok.

- Det foreligger ikke tegninger/papirer på bryggene. De er etablert av tidligere eiere. Ukjent alder.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning datert: 22.03.2024.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 09.11.1972, ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 01.12.2022 og ferdigattest for fasadeendring og terrengendringer, datert 20.12.2022. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tidligere carport er ombygd til garasje.

Barnehage / skole i området

Området eiendommen ligger i sogner til Brattås skolekrets. For mer informasjon om barnehager, skoler og ledige plasser- kontakt Færder kommune på tlf. 33 39 00 00.

Adgang til utleie

Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til å leie ut hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Oppvarming

Ventilering via ventiler i vegg.

Oppvarming dels med vannbåren varme/radiatorer (varmepumpe luft til vann). Varmekabler i størstedelen av kjeller. Gulvvarme/varmematte i del av hall samt i vaskerom i 1. etasje. Vannbåren varme i bad i 1. etasje. Peisovn.

I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/ andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Det er nedgravd oljetank på eiendommen. Selger opplyser at tanken er tømt. Ny eier er ansvarlig for dennes tilstand iht. forurensingsloven.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter E

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk

Ca. 30 000 kwh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kr. 8 770,- pr. år. De kommunale avgiftene betales kvartalsvis. Det gjøres oppmerksom på at beløpet gjelder for 2022 og at dette vil øke i 2023/-24. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 1 326 658,- pr. 31.12.2020.
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 4 775 967,- pr. 31.12.2020.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplan/kommunedelplan, vedtatt 06.09.2023, ligger eiendommen i et område som blant annet er avsatt til boligbebyggelse-nåværende, byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Konsesjon / odel

Eiendommen er konsesjonsfri, men GBNR. 83/98 er ubebygd - derfor må det signeres på egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 16.03.1971, dagboknr. 1215, gjelder: Tillatelse for GBNR. 83/84 til å oppføre enebolig i en avstand av to meter fra felles eiendomsgrense med GBNR. 83/4.

Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 16.03.1971, dagboknr. 1216, gjelder: Tillatelse for GBNR. 83/84 å oppføre enebolig i en avstand av 2 meter fra felles eiendomsgrense med GBNR. 83/16.

Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 04.05.1971, dagboknr. 2055, gjelder: GBNR. 83/84 gir tillatelse til GBNR. 83/16 til å oppføre garasje inntil Sevikveien i en avstand av 1 meter fra felles eiendomsgrense.

Bestemmelse om båt/bryggeplass og veg, tinglyst 19.08.1982, dagboknr. 10112, gjelder: GBNR. 83/84 har rett til 2 båtplasser på GBNR. 83/4, etter nærmere anvisning, samt rett til bading for eieren med nærmeste

familie og omgangsvenner ved strand tilhørende GBNR. 83/4. Denne rett blir å overføre fra GBNR. 83/4 til 83/98. Veirett, vedlikehold etc. i henhold til punkt IV i kjøpekontrakt av 10.07.69 blir å overføre fra GBNR. 83/4 til GBNR. 83/96.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Vei/vann/avløp

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, men har privat avløp. Selger opplyser at det er septiktank på eiendommen. Det er slamavskiller på eiendommen, med kommunal slamtømming (slamavskiller og utløp til sjø).

Færder kommune opplyser at det vil komme pålegg om tilknytning til kommunalt avløp. Kostnader i forbindelse med dette må påregnes for ny eier. Selger opplyser at de har fått informasjon fra kommunen om at vann og avløp i Sevikveien vil bli oppgradert i 2024.

Offentligrettslig pålegg

VIB opplyser at det ble ført tilsyn med fyringsanlegget 07.05.2020. Siste feiebesøk ble utført 20.01.2016.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Integrerte hvitevarer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Når du kjøper ny bolig, er det mye du må tenke på. Sammen med Tryg har vi skreddersydd en boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger - enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, dobbel renteforsikring - for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig - samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på

eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 90 05 54 88. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske

personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eignedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.
(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Sevikveien 36, 3143 Kjøpmannskjær
Gnr. 83 bnr. 84 og 98 i Færder kommune

Eier

Ellen Heide Bjøringsøy
André Bjøringsøy

Oppdragsnummer

28-22-0258

Meglernes vederlag

Om meglernes vederlag er det avtalt 0,80 % beregnet av salgssummen inkludert evt. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 5.900,-, tilrettelegging kr. 12.500,- og internettannonsering kr. 17.990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Dato

17.04.2024

TEKNISKE DOKUMENTER

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bakke Sørvik & Partners AS	Oppdragsnr.	28220258
Adresse	Sevikveien 36		
Postnr.	3143	Sted	Kjøpmannskjær
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2012	Hvor lenge har du bodd i boligen?	10 år <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningforsikring?	Fremtind		
Selger 1 Fornavn	Ellen Heide	Etternavn	Bjøringsøy
Selger 2 Fornavn	André	Etternavn	Bjøringsøy

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Vi har ikke renoverert hovedbadet oppe siden vi kjøpte huset, men alt av badekar, toalett og vasker har vi satt inn nytt. Bad nede er av nyere dato 2013 der er alt nytt.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Andebu rør og Terjessen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Andebu rør har gjort det meste av rør, montering av kar, toalett og servanter og batterier/springer. Terjesen as reparerte/ utførte reperasjon avløp badekar i hovedetasje.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Badet nede ble bygget i 2015-16 så ja der er alt gjort rett etter krav/standar av Andebu Rør

Badet nede ble bygget i 2015-16 der er alt gjort rett etter krav 2015-16 av Andebu Rør

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar på det meste av arbeidet, men ikke på egeninnsatsen.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ikke bad nede.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Autostrasse DA Sandefjord

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Juni 2013 ble alle rør, drenering og tilkobling til kom lagt/gjort nytt.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6.

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

☐

Nei

☒

Ja

Har skiftet ut gnl peis og montert nytt ildsted/ satt inn ny peisinnsats. Utført av Varmøkonomi AS i 25 mai 2019

7.

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

☐

Nei

☒

Ja

Sprekker i mur og kjellergulv. Ikke endring etter at vi overtok huset i 2012. Kjente til at kjellergulvet var litt skjevt

8.

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

☒

Nei

☐

Ja

Kommentar

9.

Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐

Nei

☒

Ja

Kommentar Da vi overtok boligen i 2012 hadde det vært mus i taket. Så vi har skiftet ut alle innvendige tak og skiftet ut all isolasjon. Overtok huset etter dødsbo Huset hadde stått tomt i ca 2 år. Alle tak innvendig er nye.

10.

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

☐

Nei

☒

Ja

Kommentar Har opservert det i hovedbad oppe. Da la vi ut giftog vi har ikke observert skjegggkre etter det. Det er flere år siden.

11.

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

☒

Nei

☐

Ja

Kommentar

12.

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

☒

Nei

☐

Ja

Kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Blikkenslagermester har skiftet alle pipehatte. Terrassen ble bygget i 2013 ved egeninnsats.

13.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralflyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐

Nei

☒

Ja

Kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Andebu Elektro, Pelles Verksted, Tjøme El-installasjon as, Energiverket,
Montering av sikringsskap utført av Tjøme el-innstallasjon, samt nye kurser. Resten av det elektriske er utført av Andebu elektro i begge etg. Energiverket as fjernet oljefyr og monterte nytt luft/vann varmepumpe og konvektor i 2013. Den gir varme til varmepumpe og radiatorer og gullvarme bad. Pelles verksted monterte og skiftet til ny ute varmepumpe i juni 2022 samt ny kompressor 2022

13.1

Foreligger det samsvarerkklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐

Nei

☒

Ja

Kommentar Andebu Elektro vet jeg, vet ikke om det er på hele

14.

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

☐

Nei

☒

Ja

Kommentar Ja vi har hatt eltilsyn etter at alt arbeid var ferdig utført. Siste arbeid ble gjort i juni 2022 etter det har vi ikke hatt nytt eltlsyn

15.

Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒

Nei

☐

Ja

Kommentar Den er tømt

16.

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

☒

Nei

☐

Ja

Kommentar

17.

Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☐

Nei

☒

Ja

Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☒

Nei

☐

Ja

Kommentar Den er tømt

18.

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

☐

Nei

☒

Ja

Kommentar

Vedlagt er signert med PDF-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idly/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
17.09.2024

19.

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

☒

Nei

☐

Ja

Kommentar

20.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒

Nei

☐

Ja

Kommentar

20.1

Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐

Nei

☐

Ja

Kommentar

21.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☐

Nei

☒

Ja

Kommentar Vi har fått godkjent fasadeendring av kommunen, og den er utført ved å fjerne masse foran huset, bygge terrasse og satt inn vinduer og dør i underetasjen. Vi har også fått godkjent bruksendring av kommunen. De fleste rommene i underetasjen har blitt primærom, inkludert bad og kjøkkenkrok.
Det foreligger ikke tegninger/papirer på bryggene.De er etablert av tidligere eiere. Ukjent alder.

21.1

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐

Nei

☒

Ja

Kommentar Se pkt 21.

22.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja

Kommentar

23.

Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja

Kommentar

24.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒

Nei

☐

Ja

Kommentar

25.

Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒

Nei

☐

Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26.

Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒

Nei

☐

Ja

Kommentar

27.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒

Nei

☐

Ja

Kommentar

28.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒

Nei

☐

Ja

Kommentar

29.

Kjenner du til om det er/har vært skjegggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒

Nei

☐

Ja

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringskjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsleiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene	leser du i sin helhet på: https://buysure.no/AnticimexVilkaar
	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsleiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

Opprettet: 17/04/2024 07:33:49 (EES-versjon: 2)

Dette dokumentet er signert med PDFES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av (df)/E-vilka.no. Dette sikrer dokumentet og deis vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
17.04.2024

Enebolig
Sevikveien 36, 3143 KJØPMANNSKJÆR
FÆRDER kommune
gnr. 83, bnr. 84

Tilstandsrapport

Norsk takst

Sum areal alle bygg: BRA: 426 m² BRA-i: 423 m²

Befaringsdato: 21.03.2024

Rapportdato: 22.03.2024

Oppdragsnr.: 15278-1257

Referansenummer: BL1534

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS

Vår ref: TR

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsomsettelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at arealet i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

65

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 takseringstaket 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.

Boligtakst Vestfold AS



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 takseringstaket 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.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning
tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664



Oppdragsnr.: 15278-1257

Befaringsdato: 21.03.2024

Side: 2 av 21

Sevikveien 36, 3143 KJØPMANNSKJÆR
Gnr 83 - Bnr 84
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skade/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 avheadingsloven](#). 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 formyes 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 avheadingslova. 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 og så videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvidevarer
- 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, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller IVerdi ([Hjem-IVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 15278-1257

Befaringsdato: 21.03.2024

Side: 3 av 21



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

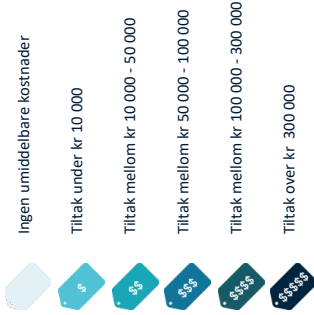
Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningdelen da bare har normal situasje. 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 Bygningdelen 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 Bygningdelen skal bare ha normal slitasje, og straksiltak 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 Bygningdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsktig 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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i tre og mur over grunnmur i 1971/-72 og tilbygd i 1979. Diverse oppgraderinger i 2012/-13 inkl. fasadeendring.

Boligen er oppført i en etasje samt kjeller/underetasje. Garasje i tilknytning til boligen (ombygd fra tidligere carport).

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 1. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tiliggende toalettrom og inn bak dusj/våtsonen. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at rommet ble kosmetisk pusset opp (overflatebehandling) i 2012 samt at det også ble skiftet diverse sanitærutstyr. Rommet er for øvrig fra byggeår 1971/-72.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i bad/wc i kjeller (unntatt hulltaking). Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at rommet ble etablert i 2015/-16 og at de fleste arbeidene ble utført av fagfolk.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i vaskerom i 1. etasje (unntatt hulltaking). Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er kun delvis bygd med vannrette konstruksjoner (gulv). Det må etableres vannnett sjikt bak vaskemaskin/skyllekar. Selger opplyser at gulvbelegg ble skiftet i 2014.

NBI Sidebygning/frittliggende bod har diverse råteskader samt skjevheter og skjeve pilarer. Bygningen er for øvrig ikke vurdert.

Selger opplyser om følgende:

- er lekkasje ved takutstikk/gesims (tak på utsiden av yttervegg).
- var mus i takkonstruksjon før konstruksjonen ble renovert i 2013.
- har vært fukt i gulv ved skyvedør til veranda. Utbedret i 2014.
- har vært lekkasje fra kjøleaggregat. Utbedret.

Det opplyses videre at boligen har vært gjenstand for en del oppgraderinger som f. eks. ny drenering langs veggene mot øst, nord og syd, skiftet flere vinduer, pusset opp diverse innvendige overflater, innredet kjeller, fornyet/oppgradert størstedelen av elektrisk anlegg, installert varmegjelder, ny kjøkkeninnredning, skiftet utvendig vannledning mellom bolig og kommunalt ledningsnett, skiftet avløpsledninger mellom bolig og septiktank, skiftet isolasjon i tak i 1. etasje, nye himlinger m.m.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Se bil side](#)

Takkonstruksjon i tre. Antatt bordtak som undertak.

Taket er tekket med asfaltbelegg og påført epoxybelegg eller tilsvarende på størstedelen av taket.

Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig forblendet med murstein. Vinduer og dører i tre. Verandadør i stål/alum. utførelse.

Veranda i tre, glass og kompositt. Utvendig trapp i mur/betong. Utvendig fasadeendring kjeller i 2013.

INNENDIG

[Se bil side](#)

Gulvoverflater med parkett, belegg, fliser og betong. For det meste malte/panelte og tapeterte vegger samt murvegger. Panelte og platede/malte tak. Tegl-/mursteinspipe. Peisovn (fra 2017). Innvendig trapp i tre, stål og glass. Innvendige dører i tre.

VÅTROM

Bad/wc 1. etasje: Fliser på gulv og vegg. Belegg på del av gulvet. Malt tak. Inneholdende toalett, innredning med to servanter, badekar. Ventilering via ventiler (naturlig avtrekk) i vegg. Selger opplyser at det kun har blitt utført kosmetisk oppussing og fornying av sanitærutstyr.

Vaskerom 1. etasje: Våtromsbelegg fra 2014. Placet/tapet på veggene. Placet/malt tak. Inneholdende to skyllekar og opplegg til vaskemaskin. Ventilering via ventil i vegg - ingen tilluft.

Bad/wc/vaskerom i kjeller: Fliser på gulv. Baderomsplater og sokkelfliser på veggene. Panelt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/glassbyggerstein samt opplegg til vaskemaskin. Ventilering via vifte i vegg - ingen tilluft.

KJØKKEN

[Se bil side](#)

Kjøkken 1. etasje: Kjøkkeninnredning i hvit utførelse (fra Pedini). Corian benkeplate/kum. Integreerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken kjeller (fra 2016): Kjøkkeninnredning med laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integreerte hvitevarer. Kjøkkenventilatorer med kullfilter.



Beskrivelse av eiendommen

SPEŠIALROM

Plassbygd kjølerom i tre.
Kjøleaggregat (fra 2018/-19).

Toalettrom 1. etasje:

Gulvbelegg. Malt tapet. Malt tak.
Inneholdende toalett, servant og innredning.
Ventilering via ventil (naturlig avtrekk) i tak samt
ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASIONER

Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige
avløpsrør av plast.
Ventilering via ventiler i vegg.
Oppvarming dels med vannbåren
varme/radiatorer (varmepumpe luft til vann).
Varmekabler i størstedelen av kjeller.
Gulvarme/varmematte i del av hall samt i
vaskerom i 1. etasje.
Vannbåren varme i bad i 1. etasje.
Varmtvannsbereeder på ca 200 l.
Hovedsikring 50/32 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser
16/15/13/10 A. Anlegget er styrt med
automatsikringer og fordelt i to skap.

TOMTEFORHOLD

Ukjent byggegrunn.
Selger opplyser at det ble drenert langs grunnmur
mot øst, nord og vest i 2013.
Grunnmur antatt i betongstein eventuelt
lettbetongblokker.
Terrengmur av betong/betongstein.
Dels skrånende tomt.
Utvendige vannledninger fra 2013. Utvendige
avløpsledninger mellom bolig og septic tank fra
2013. Plast utførelse. Offentlig vann via private
stikkledninger. Avløp til septic tank. Septiktank av
ukjent utførelse.
Nedgravd oljetank (ikke i bruk). Ukjent utførelse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse.
Tidligere carport er ombygd til garasje.

Oppdragsnr.: 15278-1257

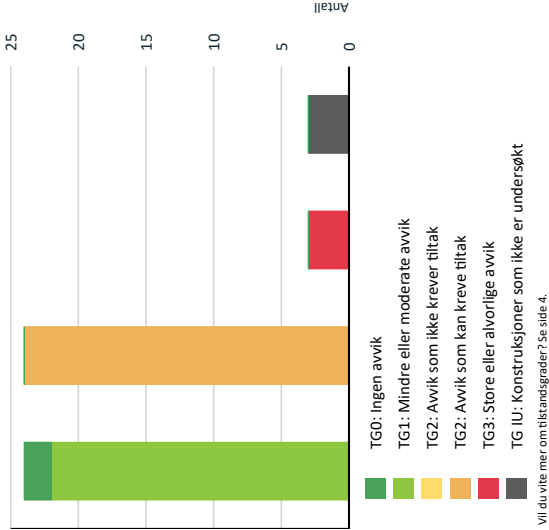
Befaringsdato: 21.03.2024

Side: 6 av 21

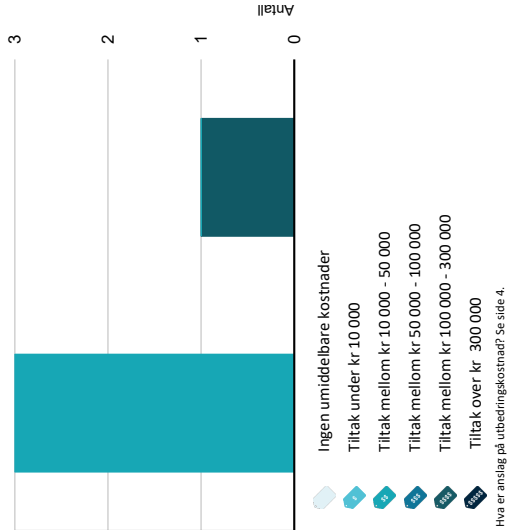


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
	Innvendig > Etasjeskilte/gulv mot grunn - 2
	Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc (1. etasje) > Generell
	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (1. etasje) > Generell
	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (1. etasje) > Fukt i tiliggende konstruksjoner
	Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad/wc/vaskerom (kjeller) > Fukt i tiliggende konstruksjoner
	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
	Utvendig > Taktekkning
	Utvendig > Nedløp og beslag
	Utvendig > Veggkonstruksjon
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2
	Utvendig > Vinduer - 2
	Utvendig > Dører - 2
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
	Innvendig > Overflater
	Innvendig > Etasjeskilte/gulv mot grunn
	Innvendig > Radon
	Innvendig > Rom Under Terreng
	Innvendig > Innvendige trapper


Befaringsdato: 21.03.2024

Oppdragsnr.: 15278-1257

Side: 7 av 21



Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad/wc/vaskerom (kjeller) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad/wc/vaskerom (kjeller) > Ventilasjon	Gå til side
	Spesialrom > 1. Etasje > Wc > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
	Tomteforhold > Terrangforhold	Gå til side
	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

Oppdragsnr.: 15278-1257	Befaringsdato: 21.03.2024	Side: 8 av 21
-------------------------	---------------------------	---------------



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1972

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med asfaltbelegg og påført epoxybelegg eller tilsvarende på størstedelen av taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkingen er dels festet til underlag med skruer ved overgang til takrenner.
Takforbeslag ved overgang tak til takrenner er ikke tilfredsstillende utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.
Taktekkingen må påregnes omlagt innen "rimelig tid".

Kostnadsestimat er usikkert og gjelder kun lokalutbedring ved takfot (ikke omlegging av hele taket).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag

Takrenner/beslag i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for takrenner er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner bør/må påregnes skiftet innen "rimelig tid"/i forbindelse med omlegging av taktekking.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig forb

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvise sprekker i forblending/murstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkene bør utbedres og holdes under videre oppsikt.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i tre. Antatt bordtak som undertak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Takkonstruksjon/Loft - 2

Takkonstruksjon i tre (over utvendig bod).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spør etter fukt/sopp og begynnende råte i tak over utvendig bod. Det ble under befaring påvist høye fuktverdier i takkonstruksjonen i boden (selger opplyser at taktekkingen ble spylt med dagen før befaringen). Det er ikke fastslått at spyling er årsak.
Råte i deler av gesims.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen bør holdes under videre oppsikt men fungerer med avviket.
Råteskadet materiale må utbedres og det bør eventuelt vaskes/påføres soppdrepende middel på deler av konstruksjonen.

Vinduer

Vinduer i tre.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vinduer - 2

Vinduer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Punkttert glass i soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring m å påregnes dersom avviket ønskes lukket.

Dører

Ytterdør i tre.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører - 2



Tilstandsrapport

Ytterdør i tre.
Verandadør i stål/alum. utførelse.

Årstali: 1971 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm ved ytterdør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Ytterdør i kjeller må justeres.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for verandadør i stål/alum. betraktes som oppbrukt.

1 TO2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre, glass og komposit.

Årstali: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Ujevnheter i terrassebord/skjøtør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med avviket.

0 TO1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i mur/betong.

INNENVENDIG

0 TO2 Overflater

Gulvoverflater med parkett, belegg, fliser og betong. For det meste malte/panelte og tapetserte vegger samt murvegger.
Panelte og platede/malte tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Born/løse gulvfliser i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Born/løse gulvfliser i underetasje må utbedres for å lukke avviket.

0 TO2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Antatt trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 15278-1257

Befaringsdato: 21.03.2024

Side: 10 av 21



Tilstandsrapport

0 TO2 Rom Under Terreng

Veggene har for det meste betong/mur. Hultaking er ikke fortatt.
Etasjen har en konstruksjon som gjør hultaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktiglenomtrenging inn i kjellermur. Registrert fukt og saltsutslag på begrenset område i grunnmur.

Konsekvens/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.

0 TO2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre, stål og glass

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

0 TO1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC (1. ETASJE)

0 TO3 Generell

Bad/wc 1. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Belegg på del av gulvet. Malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med to servanter, badekar.
Ventilering via ventiler (naturlig avtrekk) i vegg.
Selger opplyser at det kun har blitt utført kosmetisk oppussing og fornying av sanitærutstyr.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
- Konsekvens/tiltak**
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det anbefales som et straktiltak å installere dusjkabinett.

Oppdragsnr.: 15278-1257

Befaringsdato: 21.03.2024

Side: 11 av 21

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

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 5 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 17 mm i hele rommet i stue/kjøkken i 1. etasje.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 5 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 10 mm i hele rommet i soverom i 1. etasje.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 5 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 15 mm i hele rommet i stue/kjøkken i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

0 TO3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Antatt trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

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

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 20 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 35 mm i hele rommet i soverom nord i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

0 TO2 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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsonhetskart er definert med "moderat til lav" aktsonhetsgrad

Ikke krav til radonsperre på oppføringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

0 TO1 Pipe og ildsted

Tegl-/mursteinspipe. Peisovn (2019).

Selger opplyser at det ble utført tilsyn i 2017.



Tilstandsrapport

Baderomsplater og sokkefliser på veggene. Panelt tak.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM (KJELLER)

1. ETASJE > OVERFLATER GULV

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:100.

Sprekk i en gulvflis.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM (KJELLER)

1. ETASJE > SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

Plastsluk. Smørmembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM (KJELLER)

1. ETASJE > SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING

Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/glasbyggerstein samt opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

VURDERING AV AWIK:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

KONSEKVENSTILTAK

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon om mulig, på at krav til tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene er ivaretatt.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM (KJELLER)

1. ETASJE > VENTILASJON

Ventilering via vifte i vegg - ingen tilluft.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

VURDERING AV AWIK:

- Våtrommet mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

KONSEKVENSTILTAK

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM (KJELLER)

1. ETASJE > FUKT I TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER

Oppdragsnr.: 15278-1257

Befaringsdato: 21.03.2024

Side: 12 av 21



Tilstandsrapport

1. ETASJE > WC

1. ETASJE > OVERFLATER OG KONSTRUKSJON

Toalettrom 1. etasje:
Gulvbelegg. Malt tapet. Malt tak.
Inneholdende toalett, servant og innredning.
Ventilering via ventil (naturlig avtrekk) i tak samt ventil i vegg.

VURDERING AV AWIK:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

KONSEKVENSTILTAK

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1. ETASJE > VANNLEDNINGER

Innvendige vannledninger i kobbler.

VURDERING AV AWIK:

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

KONSEKVENSTILTAK

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

1. ETASJE > AVLØPSRØR

Innvendige avløpsrør av plast.

VURDERING AV AWIK:

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

KONSEKVENSTILTAK

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

1. ETASJE > VENTILASJON

Ventilering via ventiler i vegg.

VURDERING AV AWIK:

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

KONSEKVENSTILTAK

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

1. ETASJE > ANDRE VVS-INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 15278-1257

Befaringsdato: 21.03.2024

Side: 13 av 21

Tilstandsrapport

Hovedsikring 50/32 A, Teknisk 20 A, Øvrige kurser 16/15/13/10 A.
Anlegget er utstyrt med automatsikringer og fordelt i to skap.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013. For det meste oppgradert/fornytt i 2013 og nyere.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektronstallasjonsvirksomhet?
Ja. Under påværende eiers eietid.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja. Samsvarserklæringer foreligger.
- 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 ofte at sikringene løses ut?
Ja. En kurs i kjeller løses ut ved enkelte anledninger i forbindelse med stor belastning.

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

Generelt om anlegget

- 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, jernføer egget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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, almenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Selger opplyser at avvik i hint rapport etter tilsyn har blitt utbedret. Jfr. rapport etter tilsyn utført av Skagerak Energi 31.03.2017 samt epost fra selger datert 29.09.2022.

Branntekniske forhold

Oppdragsnr.: 15278-1257

Befaringsdato: 21.03.2024

Side: 14 av 21

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer

Terrengmur av betong/betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Diverse skjevheter i terrengmur.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelen fungerer med avviket. Utbedring må utføres dersom avviket ønskes lukket.

Terrengforhold

Dels skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område i hint. kommuneplan.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er antatt ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger fra 2013. Utvendige avløpsledninger mellom bolig og septiktank fra 2013.
Plast utførelse. Offentlig vann via private stikkledninger. Avløp til septiktank.

Septiktank

Septiktank av ukjent utførelse.

Oljetank

Nedgravd oljetank (ikke i bruk). Ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kombinasjon av alder og utførelse samt at oljetank ikke er i bruk, tilsier at oljetank bør fjernes eventuelt saneres i hint. kommunale forskrifter.

Oppdragsnr.: 15278-1257

Befaringsdato: 21.03.2024

Side: 15 av 21



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som kanapp, 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 tilatt 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 overtreddelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 15278-1257	Befaringsdato: 21.03.2024	Side: 16 av 21
-------------------------	---------------------------	----------------



Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Kjeller/underetasje	202			202			202
1. Etasje	221	3		224	53		224
SUM	423	3			53		426
SUM BRA	426						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller/underetasje	Trapperom/gang, Stue/kjøkken, Vindfang, 2 Soverom, Bad/wc/Vaskerom (kjeller), 2 Hobbyrom, 2 Boder		
1. Etasje	Hall, Stue/gang, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Bad/wc (1. etasje), Vaskerom (1. etasje), Wc, Kjølerom, Trapperom, Garasje	Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tidligere carport er ombygd til garasje.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takhøyde i kjeller er ca 2,08 m +.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Oppdragsnr.: 15278-1257	Befaringsdato: 21.03.2024	Side: 17 av 21
-------------------------	---------------------------	----------------

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

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	352	69

Kommentar

Enebolig

NBI Et rom er benevnt/benyttet som hobbyrom selv om det på tegning er benevnt som bod/disp.
P-areal / rombenevnelse beregnes uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold og uten hensyn til om rommenes bruk samsvarer med innsendte tegninger/byggesøknad.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2024	Tore Rønning Ellen Heide Bjøringsøy	Takstingeniør
21.9.2022	Tore Rønning André Bjøringsøy	Takstmann Kunde
30.3.2023	Ellen Heide Bjøringsøy Tore Rønning André Bjøringsøy Ellen Heide Bjøringsøy	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3811 FÆRDER	83	84		0	1531 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sevikveien 36

Hjemmelshaver
Bjøringsøy André, Bjøringsøy Ellen Heide

Siste hjemmelsovergang

År
2012

Oppdragsnr.: 15278-1257	Befaringsdato: 21.03.2024	Side: 18 av 21
-------------------------	---------------------------	----------------

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2022		Innhentet	0	Nei
Bruktillat./ferdigatt.	09.11.1972		Innhentet	0	Nei
Tegninger	08.09.1971		Innhentet	0	Nei
Plantegning	19.10.2022	Ref. bruksendring	Fremvist	0	Nei
Vedtak om tilatelse uten ansvarsett for bruksendring	11.11.2022		Fremvist	0	Nei
Bruktillat./ferdigatt.	01.12.2022	Gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.	Fremvist	0	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.

• Tilbehørholdt eller ukjent informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndigens 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 bygningssdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som eller NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i rapportssammendrag 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 bygningssdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningssdeler 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 forevikles 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.

PREISERINGER

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

Oppdragsnr.: 15278-1257

Befaringsdato: 21.03.2024

Side: 20 av 21



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverkets eller bygningssdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningssdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søketeststyr (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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførte Hølleregger og eventuelt i opplorende kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.
- Forventet gjenværende bruksid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være jevnlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruksareal minus arealet som optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt, i tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha akkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA-måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Oppdragsnr.: 15278-1257

Befaringsdato: 21.03.2024

Side: 21 av 21

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 kvaliteten og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndigens kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (Hølleregg), underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningssdeler 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 byggenmeldte 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 bygningssdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er ikke ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 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 funksjonspåvisning av bygningssdeler, som isolasjon, pipe, ventilasjon, el, anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvile- 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.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndigens eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

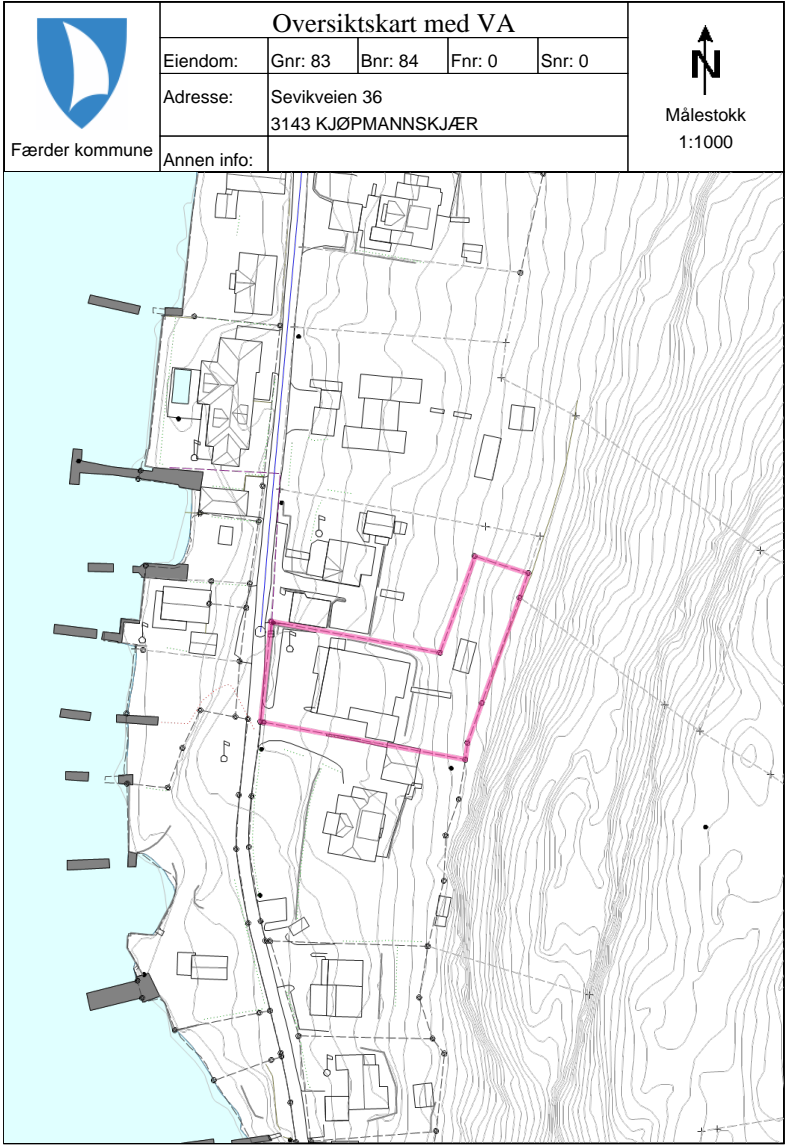
Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her <https://samtykke.yenduu.no/BL-1534>

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 leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.yenduu.no/BL-1534>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndigens arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklageenhet.no for mer informasjon



FÆRDER KOMMUNE

— med vind i seilene —

Ferdigattest

Tiltakshaver:
André Bjøringsøy
Sevikveien 36
3143 KJØPMANNSKJÆR

Ferdigattest er gitt for

Adresse:
Sevikveien 36

Gårdsnr.
83

Bruksnr.
84

Festnr.

Seksjonsnr.

Tiltaket:
Tiltaket gjelder fasadeendring og terrengendringer.

Saksnr.
369/13

Vedtaksdato:
14.05.2013

Merknader:
Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt 17.12.2022, hvor det erklæres at tiltaket er gjennomført som omsøkt og godkjent.

Mottatt dokumentasjon består av:

- Søknad om ferdigattest
- Bildedokumentasjon

Tiltaket – eller deler av det – må ikke brukes til annet formål enn tillatelsen forutsetter.

Ferdigattesten kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.

Lovgrunnlag:

- Plan- og bygningsloven § 21-10 – Sluttkontroll og ferdigattest
- Byggesaksforskriften kapittel 8 – Ferdigstillelse

Sted
Nøtterøy

Dato
20.12.2022

Underskrift
Camilla Frydenlund

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

1

88

Kartverket

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-22-0258 (Anette Røed)
Vår referanse: 2963955/19555434
Bestilling: C3 2022-09-12 (2) 30

Dato
12.09.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:
1215

Embete:
91

Registrert:
16.3.1971

Rettsstiftelse:
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.
3811 FÆRDER

Gnr.
83

Bnr.
4

Fnr.
0

Snr.
0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing – fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-22-0258 (Anette Røed)
Vår referanse: 2963957/19555444
Bestilling: C3 2022-09-12 (2) 33

Dato
12.09.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:
1216

Embete:
91

Registrert:
16.3.1971

Rettsstiftelse:
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.
3811 FÆRDER

Gnr.
83

Bnr.
16

Fnr.
0

Snr.
0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing – fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

89

Dokument nr. 1216
Tønsberg sørenskriverembete 16 MARS 1971

N A B O E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av.....gnr.83..bnr.16.....
i Nøtterøy kommune, gir herved nabo
Hans Johs. Martinsen.....eier av.....
gnr.....83.....bnr.84.....tillatelse til å føre opp
en kai i en avstand av 2-3 meter fra
felles eiendomsgrense, idet jeg forplikter meg og senere eiere
til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens
bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier.
Denne erklæring blir å tinglyse og kan ikke avleses uten Nøtterøy
bygningråds samtykke.

Sørkja.....den.15-3.....1971.
Otto Knapp
Underskrift.

Erklæringen må tinglyses før innlevering til
bygningvesenet.
Utfylles i 2 eksemplarer. Tinglyst ved Tønsberg sørenskriverembete
16 MARS 1971 Dagbok nr. 1216
Innført i grunnboken. Gebyr betalt med kr. 20.-
Hefteiser anmerkes mot kr. 5.-
Anmerkes:

Statens kartverk
Rett kopi bekräftes
Anne Lene Felberg

Statens kartverk

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@webssystemer.as
Deres referanse: 28-22-0258 (Anette Røed)
Vår referanse: 2963954/19555429
Bestilling: C3 2022-09-12 (2) 31

Dato
12.09.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2055	91	4.5.1971	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811 FÆRDER	83	84	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Dagbok nr. 2055
Tønsberg sørenskriverembete 16 MARS 1971

N A B O E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av.....gnr.83..bnr.84.....
i Nøtterøy kommune, gir herved nabo
Otto Knapp.....eier av.....
gnr.....83.....bnr.16.....tillatelse til å føre opp
en kai i en avstand av 2-3 meter fra
felles eiendomsgrense, idet jeg forplikter meg og senere eiere
til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens
bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier.
Denne erklæring blir å tinglyse og kan ikke avleses uten Nøtterøy
bygningråds samtykke.

Nøtterøy.....den.3-4.....1971.
Hans J. Martinsen
Underskrift.

Erklæringen må tinglyses før innlevering til
bygningvesenet.
Utfylles i 2 eksemplarer.

Statens kartverk
Rett kopi bekräftes
Anne Lene Felberg

Statens kartverk

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@webssystemer.as
Deres referanse: 28-22-0258 (Anette Røed)
Vår referanse: 2963959/19555454
Bestilling: C3 2022-09-12 (2) 32

Dato
12.09.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10112	91	19.8.1982	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811 FÆRDER	83	96	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Dagbok nr. 10112
Tønsberg Byrett 19 AUG. 1982

ERKLÆRING

Undertegnede eier av g.nr. 83, br.nr. 84, i Nøtterøy
Hans Johs. Martinsen
har tinglyst rett hos g.nr. 83, br.nr. 4 i Nøtterøy til 2 båtplasser
etter nærmere anvisning, samt rett til bading for eieren med nærmeste
familie og omgangsvenner ved strand tilhørende g.nr.83, br.nr. 4.

Denne rett blir å overføre fra g.nr. 83, br.nr. 4 til g.nr. 83, br.nr. 98

Veirett, vedlikehold etc. i henhold til punkt IV i kjøpekontrakt av
10/7-69 blir å overføre fra g.nr. 83, br.nr. 4 til g.nr. 83, br.nr. 96.

Overføringen skjer i forbindelse med dødsboskifte.

Erklæringen blir å tinglyse.


Seviken, 17. august 1982

Hans Johs. Martinsen

Per Thoresen
Liv Omlie
Alf E. Andersen
Bjørge H. Andersen

Rett kopi bekräftes
Anne Lene Følberg

STATENS
KARTVERK



Færder kommune

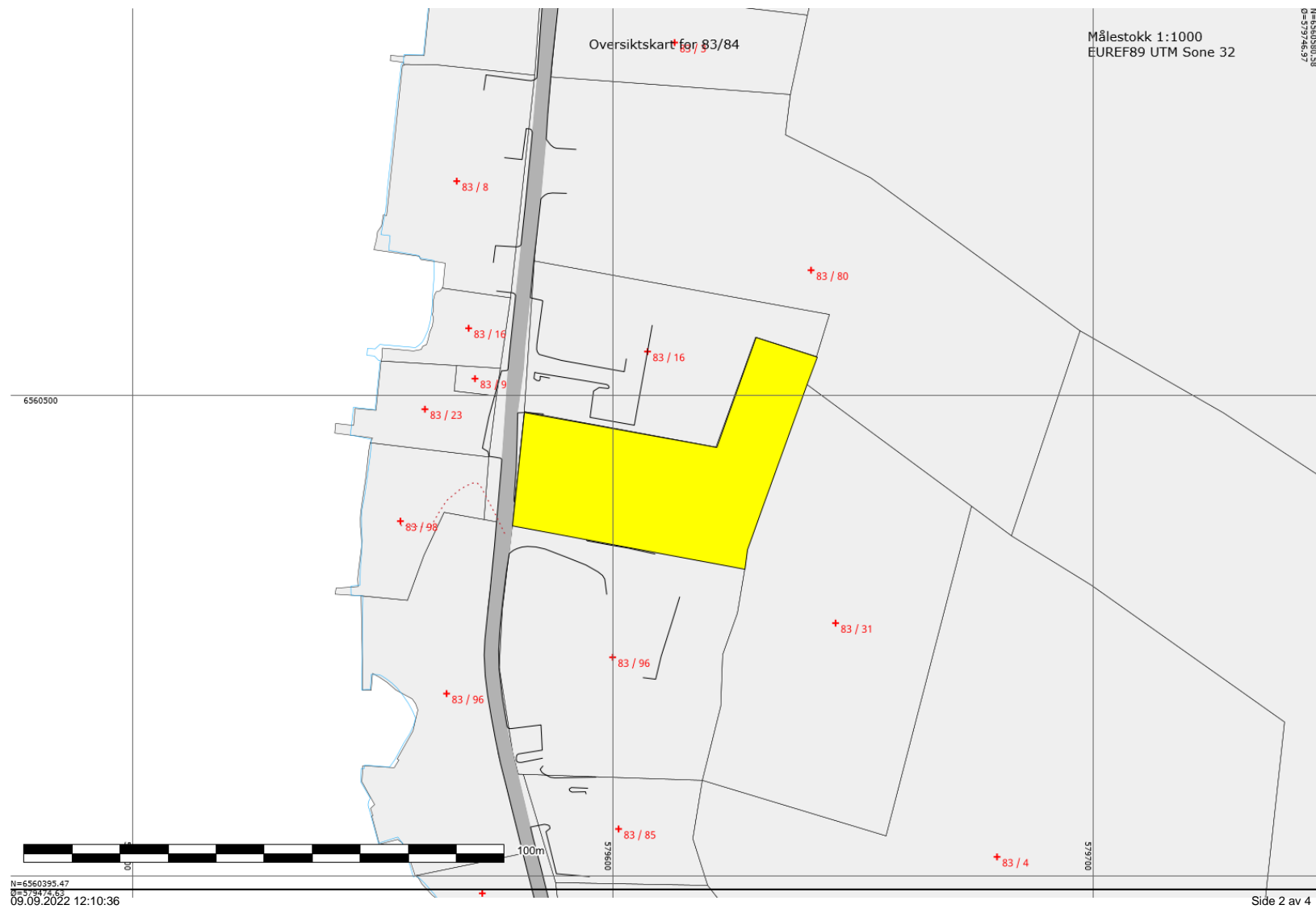
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3811 - Færder kommune	83	84	0	0

Orientering om matrikkelkart

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



Areal og koordinater

Areal: 1531,00
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6560484,12 Øst: 579611,05

Ytre avgrensning

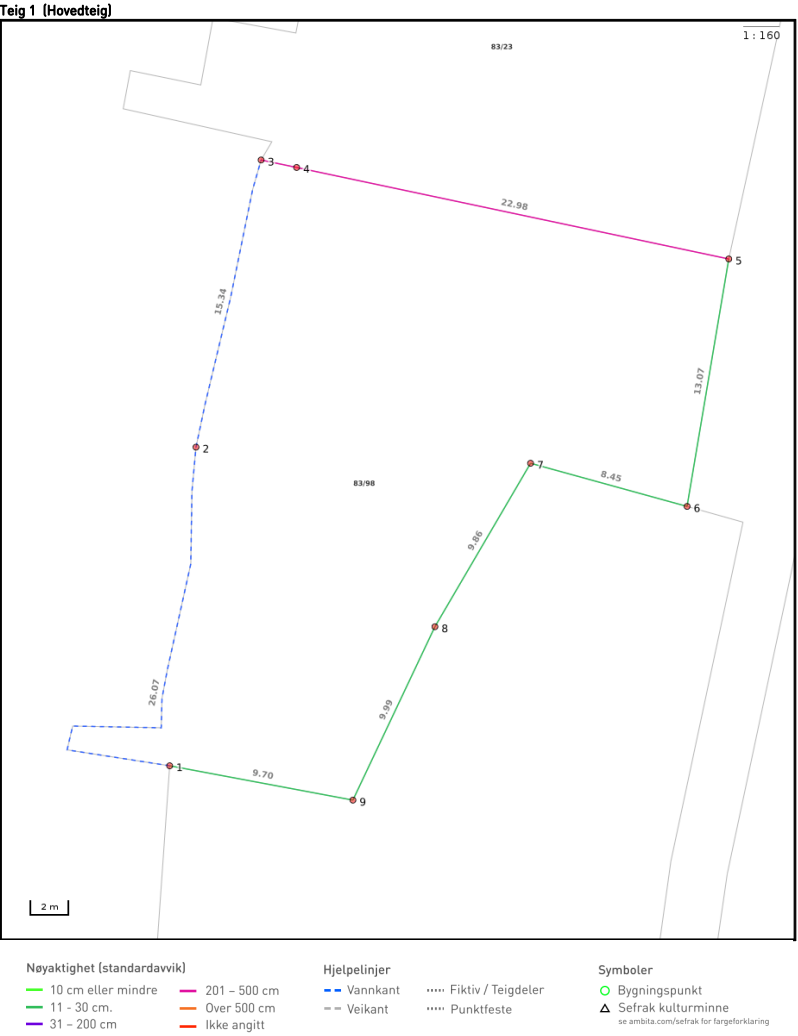
Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/					
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6560472,93	579579,14	Ikke spesifisert	Umerket	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	
			23,81	Ikke hjelpelinje		12	
2	6560496,61	579581,62	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	
			40,59	Ikke hjelpelinje		12	
3	6560489,23	579621,53	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	
			24,31	Ikke hjelpelinje		12	
4	6560512,10	579629,78	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	
			13,31	Ikke hjelpelinje		12	
5	6560508,06	579642,46	Ikke spesifisert	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	
			6,12	Ikke hjelpelinje		12	
6	6560502,30	579640,40	Ikke spesifisert	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	
			26,48	Ikke hjelpelinje		12	
7	6560477,38	579631,45	Ikke spesifisert	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	
			10,04	Ikke hjelpelinje		12	
8	6560467,93	579628,06	Ikke spesifisert	Rør	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	
			4,01	Ikke hjelpelinje		12	
9	6560463,95	579627,55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	
			48,45	Ikke hjelpelinje		12	
10	6560472,79	579579,91	Ikke spesifisert	Umerket	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	
			0,78	Ikke hjelpelinje		12	



Utskrift fra Eiendomsregisteret til Ambita foretatt 20.04.2023 08:47 – Sist oppdatert 20.04.2023 08:47

Side 1 av 3

Gårdsnummer 83, Bruksnummer 98 i 3811 FÆRDER kommune



Utskrift fra Eiendomsregisteret til Ambita foretatt 20.04.2023 08:47 – Sist oppdatert 20.04.2023 08:47

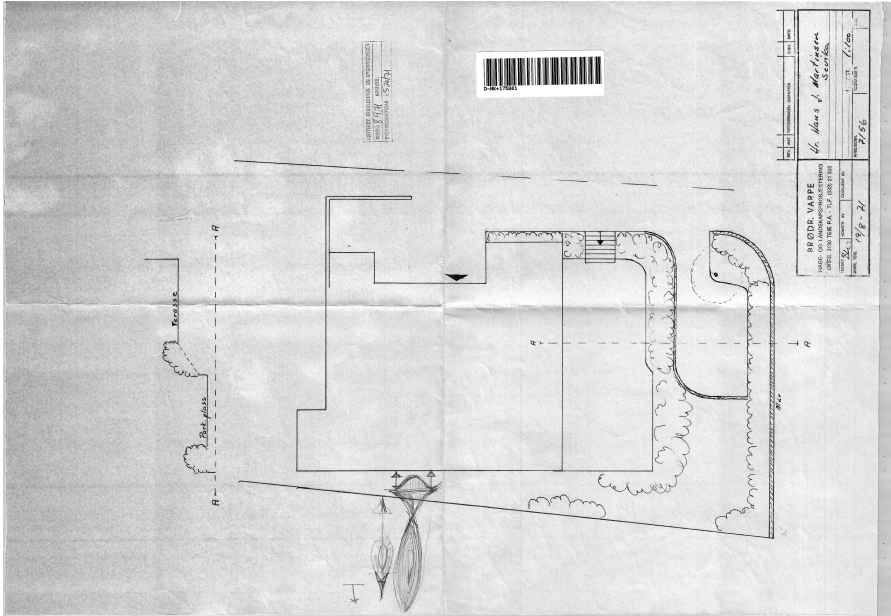
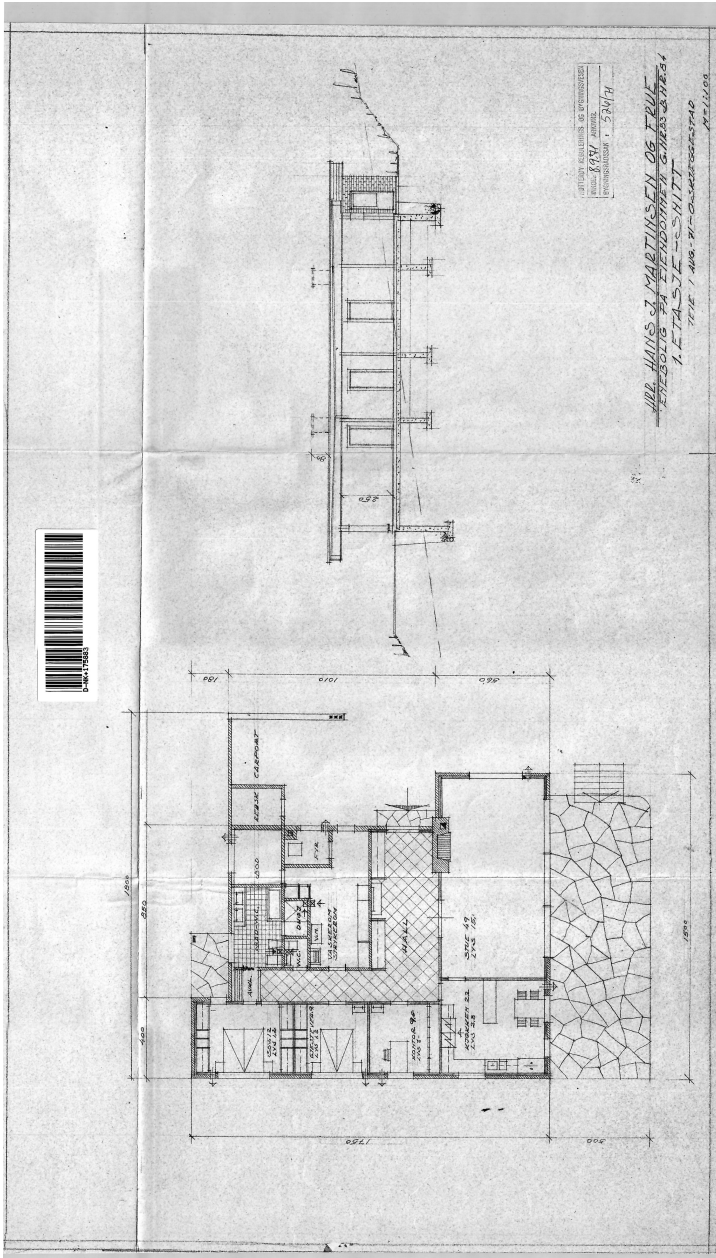
Side 2 av 3

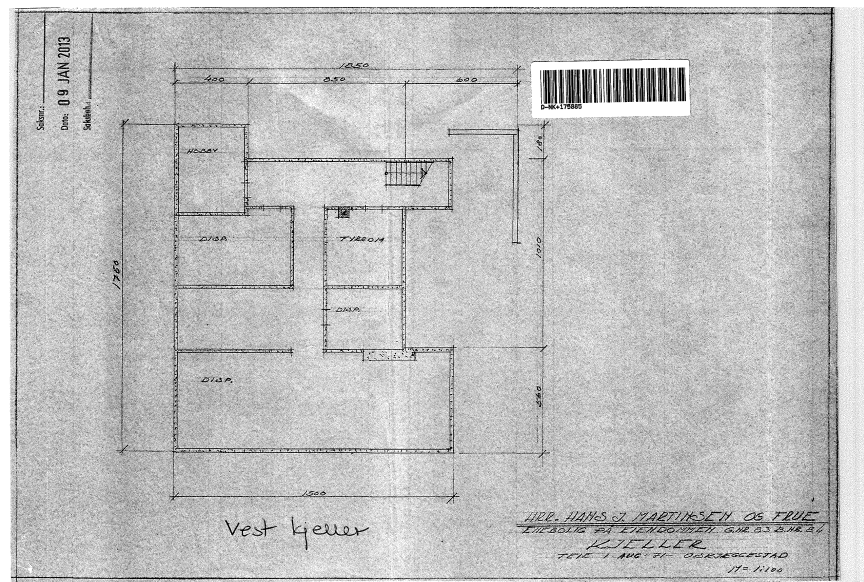
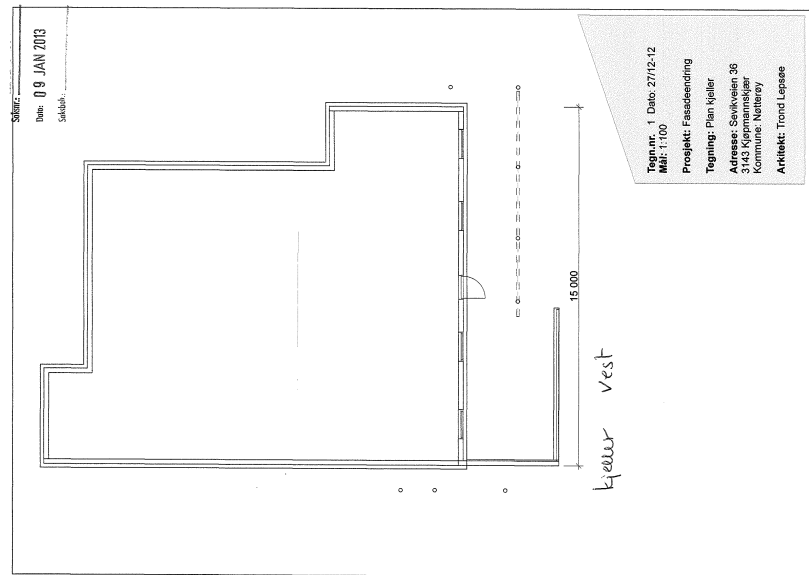
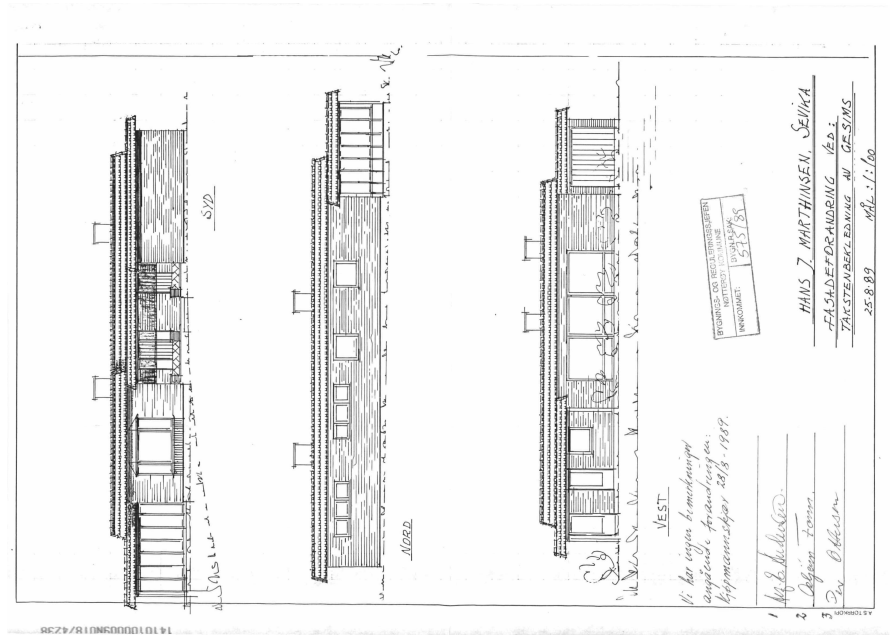
Areal og koordinater

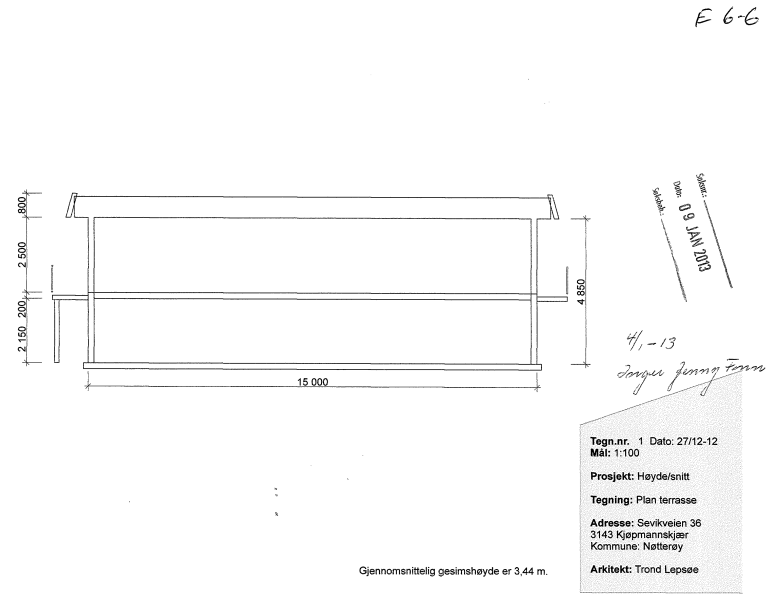
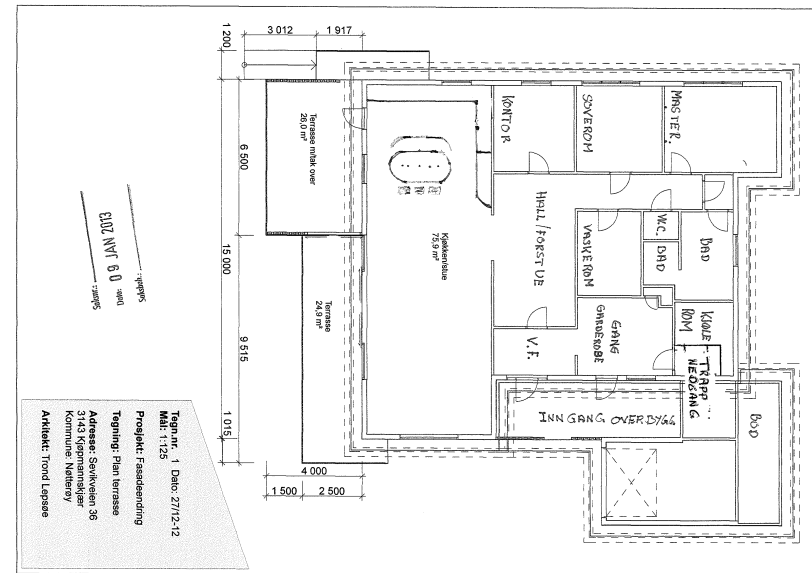
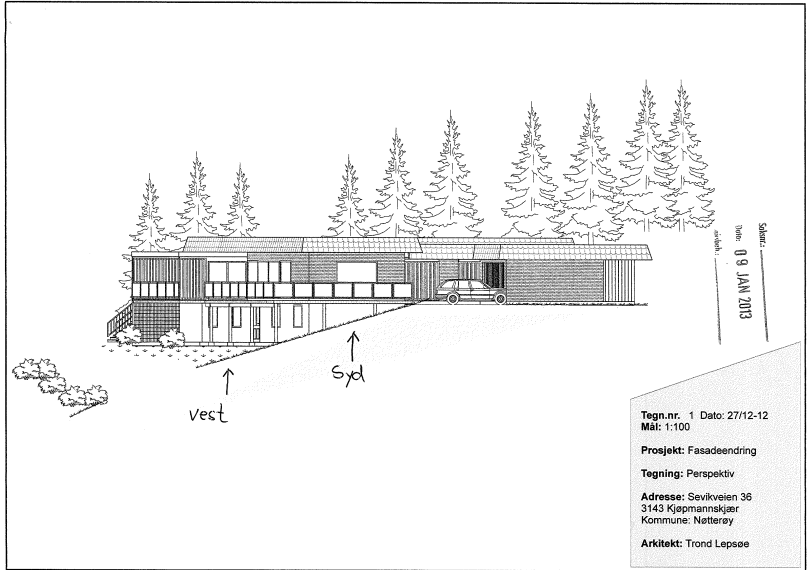
Areal: 586,40m² Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

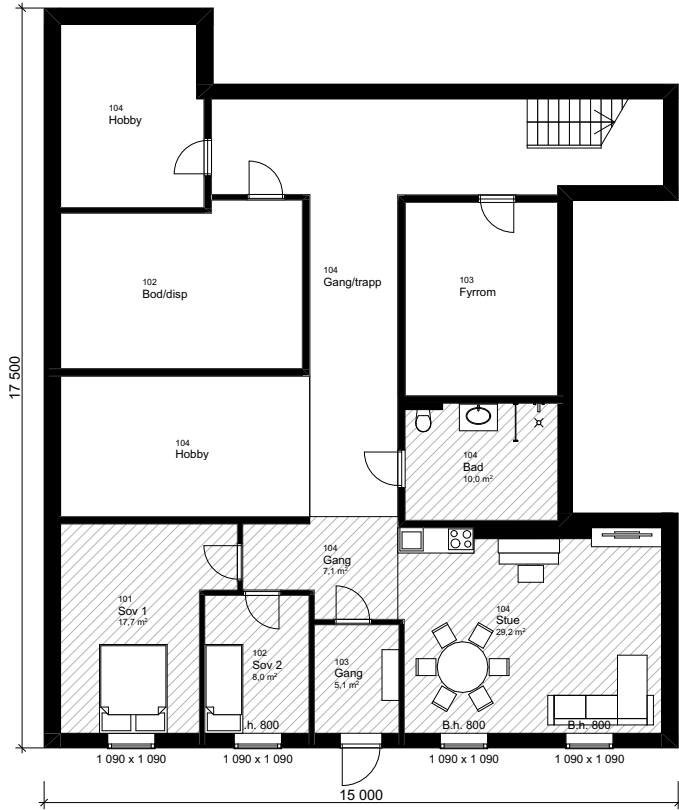
Ytre avgrensing								
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje
1	6 560 458,28	579 547,63	26,07m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12		Ikke spesifisert	Ja
2	6 560 474,93	579 547,51	15,34m	Digitalt stereoinstrument	20		Ikke spesifisert	Ja
3	6 560 490,13	579 549,54	1,88m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	300		Ikke spesifisert	Nei
4	6 560 489,91	579 551,41	22,98m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12		Ikke spesifisert	Nei
5	6 560 487,18	579 574,23	13,07m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	Jord		Nei
6	6 560 474,15	579 573,23	8,45m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	Fjell		Nei
7	6 560 475,66	579 564,92	9,86m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	Fjell		Nei
8	6 560 466,73	579 560,73	9,99m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	Fjell		Nei
9	6 560 457,35	579 557,29	9,70m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	Fjell		Nei

[¹] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.









1:100 1. Etasje

REVISJON:

Rev. Sign. Dato	Beskrivelse
-----------------	-------------

PROSJEKT:

Sevikveien 36

TILTAKSHAVER:

Ellen og Andre Bjøringsøy

BYGGEPLASS:

Sevikveien 36, Kjøpmannsskjær

G.NR.B.NR. - KOMMUNE:

83/84 - Færder kommune

STATUS:

DATO:

21.10.22

SIGN.:

LJK

KONTROLL AV:

-

MALESTOKK:

1:100 ved A3

Areal som omsøkes til hoveddel



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopaiser/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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhenge 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/avgrænsningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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, garasjeporåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengeåls, 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.



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbrevs og villkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokat hjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr,

skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget qnr/bnr, under 230 kvm BRA

15.050 kroner

Hus med eget qnr/bnr, over 230 kvm BRA

17.550 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE
Bransseorganen for eiendomsmeierforbundet

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierna.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om tilstandsrapporten
versjon 1. november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerbudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeplerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

For det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nærværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annon- serte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud- givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig be- krefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot- tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en bud- runde 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 eien- dom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet inn- holdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgi- ver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som med- fører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28220258
Adresse: Sevikveien 36, 3143 Kjøpmannskjær
Betegnelse: GNR 83, BNR 84 i Færder kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 17.04.2024 og uformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





PARTNERS.NO