

aktiv.



Nyveien 1, 3282 KVELDE

**Enebolig med 3 soverom, fine
uteplasser og mye potensial!**



Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 200 000,-
Total ink omk.: Kr 2 200 000,-
Selger: Birgit Anne Martinsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 123/155 kvm
Tomtstr.: 586.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 2092, bnr. 43
Oppdragsnr.: 1311240081

Enebolig over to etasjer med integrert garasje. Idyllisk beliggenhet omgitt av vakker natur.

Velkommen til denne flotte eneboligen som ligger på en solrik tomt! Her finner du en romslig terrasse og fine soner for uteplassen, perfekt for koselige sommerdager. Boligen har tre gode soverom, et bad og separat toalett, samt et stort vaskerom som gir deg praktisk lagringsplass. Den store stuen i åpen løsning knytter sammen spisestuen og kjøkkenet, og gjør det enkelt å underholde gjester. Kjøkkenet er bevart fra byggeåret, noe som gir en unik sjarm. I tillegg har eiendommen egen garasje. Dette er et perfekt hjem for familier som setter pris på både innendørs og utendørs livskvalitet!

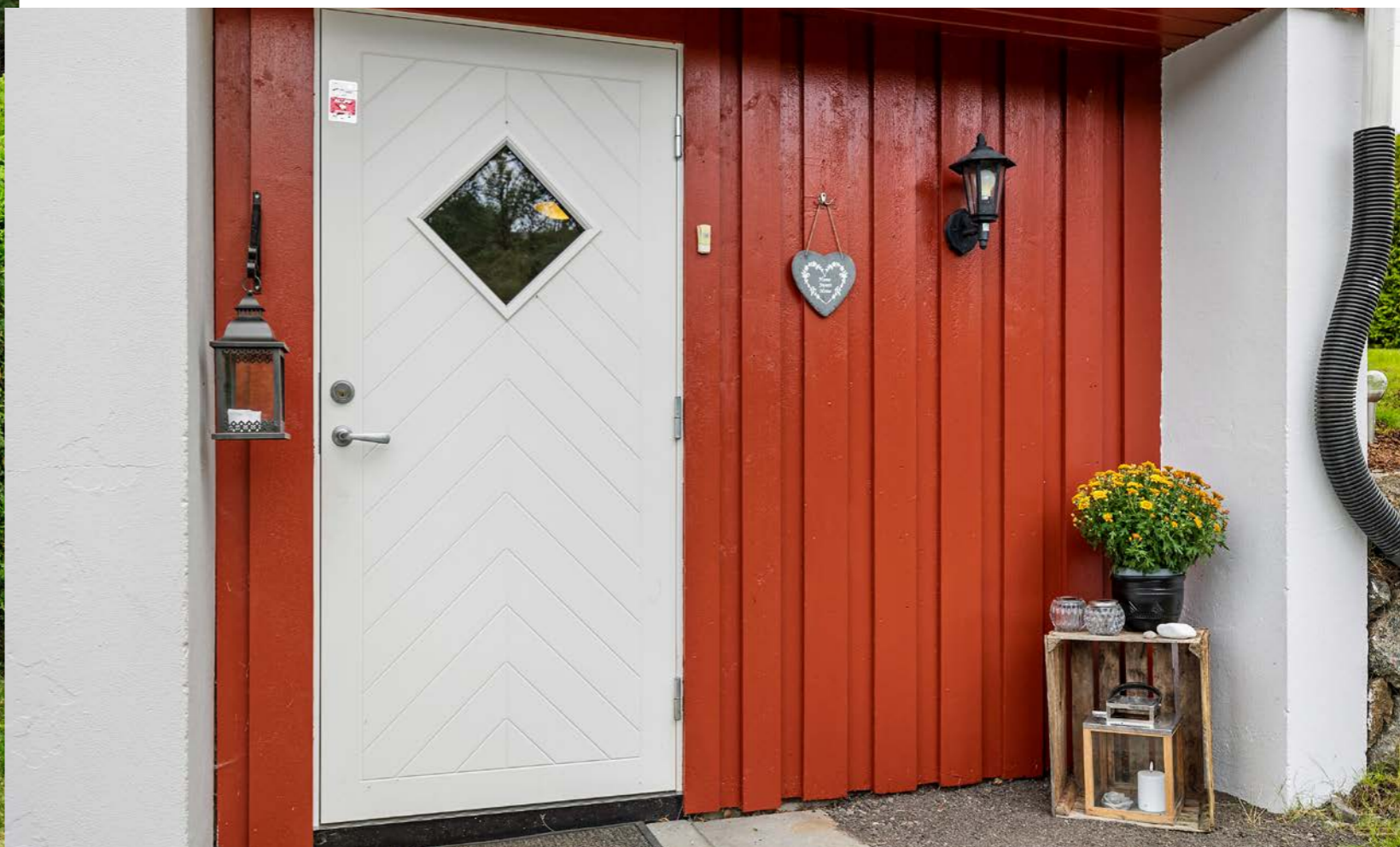


Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	18
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	66
Nabolagsprofil	70
Forbrukerinformasjon	86
Budskjema	87



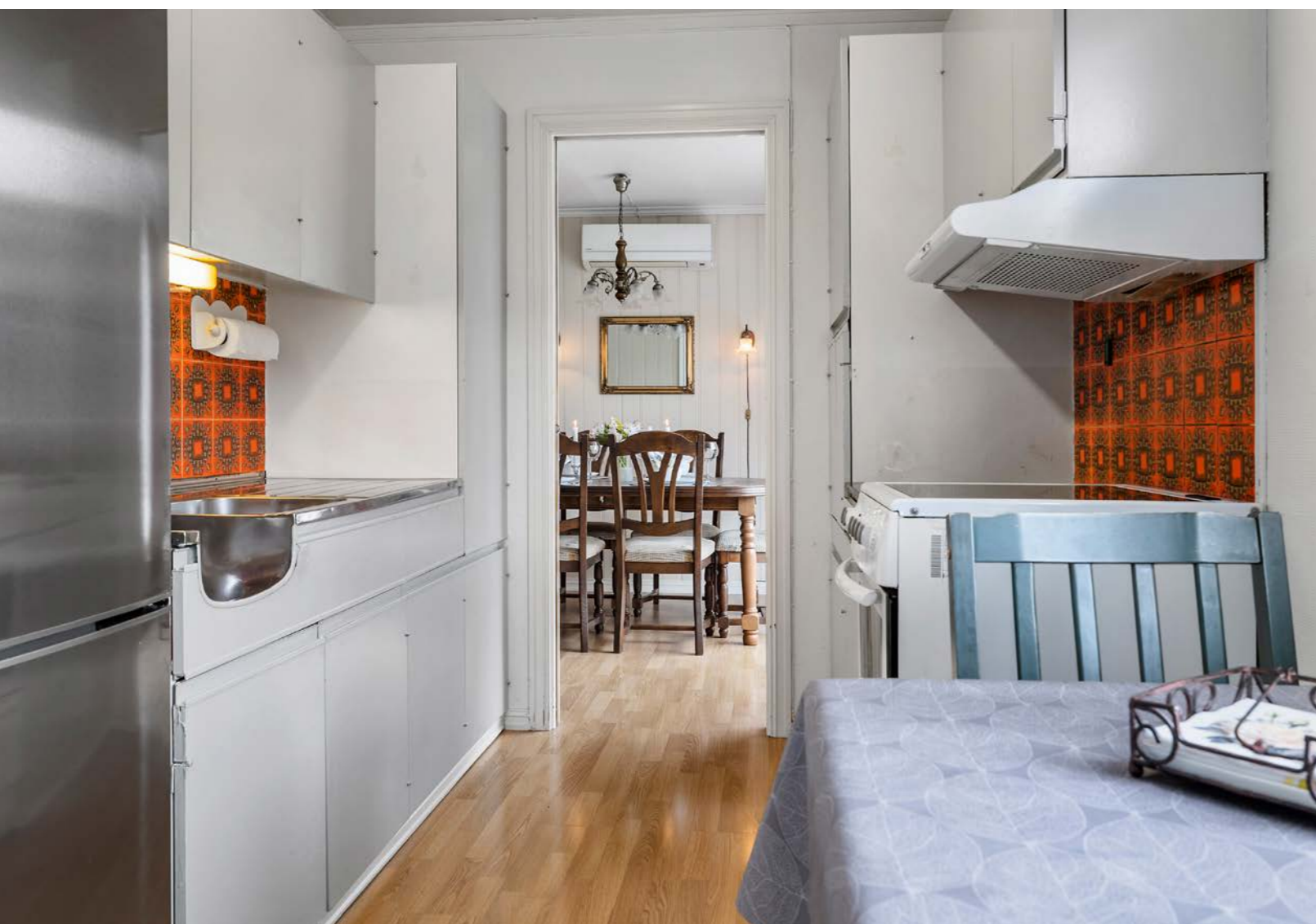
Eiendommen har en idyllisk beliggenhet omgitt av vakker natur og grønne omgivelser.



Her kan man nyte fine sommerdager.







1 etasje

2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

Boligen har hele 3 soverom.





Baderommet i er 2. etasje og det er separat
toalett i 1. etasje.





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 123 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 155 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 42 m²

BRA-e: 32 m²

1. etasje

BRA-i: 81 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal underetasje.

Garasje: 31,1 m²

Entré: 2 m²

Toalettrom: 1,7 m²

Soverom: 7,9 m²

Kott: 1,2 m²

Gang m/trapp: 6,4 m²

Vaskekjeller: 19,7 m²

Areal 1. etg.

Trappegang: 7,2 m²

Soverom 1: 15,4 m²

Bad: 4,6 m²

Soverom 2: 10,7 m²

Stue: 21,4 m²

Spisestue: 9,5 m²

Kjøkken: 9,3 m²

Takhøyde underetasje: 2,19 m - 2,21 m

Takhøyde 1. etg.: 2,38 m - 2,41 m

Areal er hentet fra vedlagt tilstandsrapport avholdt 11/9-2024 av Olav Kvilhaug.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

586.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 06.03.1972. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Målebrev eldre en 1951 er tilgjengelig på Digitalarkivet.

Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen.

Tjenesten er gebyrbelagt.

Det opplyses om at det kan se ut til at terrassen er bygget noe utenfor tomtegrensen, samt at hekkene er etablert utenfor tomtegrense. Se vedlagt kart i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Nyveien 1 ligger i hjertet av Kvelde, et sjarmerende og landlig tettsted i Larvik kommune. Eiendommen

har en idyllisk beliggenhet omgitt av vakker natur og grønne omgivelser, noe som gir en fredelig og harmonisk atmosfære. Kvelde er kjent for sitt gode lokalmiljø, med barnehage, skole, idrettsanlegg og dagligvarebutikker i nærområdet, noe som gjør det til et ideelt sted for familier.

Til tross for den rolige beliggenheten, er det kort avstand til Larvik sentrum, med et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud. Området har også gode forbindelser via hovedveier, som gir enkel tilgang til både E18 og andre nærliggende byer som Sandefjord og Tønsberg. For de som liker friluftsliv, byr Kvelde på flotte turområder, fiskevann og landlige omgivelser som innbyr til en aktiv livsstil.

Nyveien 1 kombinerer det beste av landlig ro med nærheten til viktige fasiliteter, og er et perfekt sted for deg som ønsker en fredelig tilværelse i vakre omgivelser.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består for det meste av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Tun barnehage (1-5 år), 1 km.

Kvelde barnehage (1-5 år), 1 km

Skoler:

Kvelde skole (1-10 kl.), 1 km

Thor Heyerdahl videregående skole, 20.1 km

Sandefjord videregående skole, 19.4 km.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Fosserødåsen Linje 214, 215 - 0.1 km

Larvik togstasjon Linje, 21.5 km

Sandefjord lufthavn Torp 27 min med bil.

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig over to plan, med garasje integrert i boligens underetasje, oppført i 1975. Boligen har gjennomgått enkelte oppgraderinger, herunder utskifting av to vinduer i 2013, baderomsvindu i 2007, terrassedør i 2013, og hovedytterdør i 2017. Badet ble renoveret i 2008, og i 2024 ble utvendig kledning og grunnmur malt. Taktekking, nedløp/renner, utvendig kledning, enkelte vinduer, innvendige dører, kjøkkeninnredning, vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder, drenering og elektrisk anlegg har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Det er også indikasjoner på råteskader i kledningen og utilstrekkelig lufting. Disse elementene bør vurderes for utskifting i nær fremtid.

Ved rehabilitering av eldre bygg er det alltid en risiko for å avdekke skjulte feil og skader, en risiko som øker med

bygningens alder. Det må påregnes kostnader til løpende vedlikehold, noe som er normalt for bygningselementer med begrenset levetid. For ytterligere detaljer om boligens tilstand, henvises det til de spesifikke vurderingene av de ulike bygningsdelene. Det er viktig å bemerke at

bygningen er oppført i henhold til de byggeregler og forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende krav til inneklima, isolasjon, lyd og brannsikkerhet er vesentlig strengere enn de som var gjeldende da boligen ble oppført.

UTVENDIG:

Taket er tekket med enkelkrummet betongstein fra byggeår. Takteking er vurdert fra takfot i stige. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av lakkert og malt stål fra byggeåret.

Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord og liggende kledningsbord øverst i gavlvegger. Kledning er malt i 2024.

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.

Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst via innvendig luke i gang.

Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser og øverst i gavlvegg.

Malt trevindu med 2-lags isolerglass på et soverom i 1. etg. fra 2013, baderomsvindu fra 2007 og et vindu med 3-lags isolerglass i stue fra 2013. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1972 - 1983.

Malt trevindu fra byggeår med enkel glass i soverom i underetasje.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2017.

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass fra 2013.

Terrasse på 23 m² (5,83 x 3,86) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på lecablokker mot grunn.

Stående malt rekkverk på 93 cm. Rekkverk malt i 2024.

Trapp ned fra terrasse med stående malt rekkverk på hver side.

Noe slitte trinn, men er ellers i god stand. Garasje på 31 m² kjedet med boligens underetasje.

Gulv av støpt betong. Gipset vegger og pusset betonghullblokker. Gipset innvendig tak.

Malt vippeport av tre. Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

Lufteventiler i vegg.

INNVENDIG:

Gulver har laminat og belegg. Vegger har malt strietapet, malt trepanel og malte panelplater.

Tak har malte takessplater og malt trepanel.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er peis med parafin/ved i stue. Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag. Sotluke i kjeller og feieluke på loft.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen. Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det er innvendig tretrapp. Belegg i trinn.

Det er montert håndløper på en side. Det er innvendige malte glatte dører i underetasje, profilerte furudører og glatt skyvedør i 1. etg.

VÅTROM

Bad i 1. etg. fra 2008. Det er baderomsplater og sokkelflis på vegg. Malt trepanel i innvendig tak Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og

dusjkabinett. Det er lufteventil i tak og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjsone uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Laminat benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum. Flislagt mellom benk og overskap. Det er frittstående kjøl/fryseskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM

Det er belegg på gulv, malte plater og malt murvegg, malt trepanel i innvendig tak. Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Det er ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i vaskekjeller. Innvendig avløp er av plast.

Stakeluker i garasje. Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-luft varmpumpe i spisestue med ukjent alder. Termostatstyrte varmekabler på bad. Veggmonterte panelovner.

Peis i stue. Varmtvannsbereider på 200 liter fra 1980, plassert i vaskekjeller. Sikringskap er plassert i vaskekjeller.

Sikringer består av skru- og automatsikringer. Totalt 5 kurser og jordfeilbryter i henhold til kursfortegnelse, 35A hovedsikring. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus. Drenering fra byggeår er trolig utført i

henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og fleksible drenerør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken. Grunnmur oppført av betonghullblokker. Utvendig pusset og sist malt i 2024. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Forstøtningsmur er av naturstein. Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Utvendige avløpsrør er av plast til offentlig avløp via private stikkledninger fra byggeår. Utvendige vannledninger er av jernrør til offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra byggeår. I garasjen er det oljetank i stål fra byggeår. Dagtank plassert i trappegang.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 11.09.2024 av Drammen Takstsenter AS ved Olav Rudland Kvilhaug for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- bad pusset opp, selger er usikker på året.
- sprekk i kjeller gulv

Innhold

Frittliggende enebolig over to plan, med garasje integrert i boligens underetasje

Standard

Velkommen til denne flotte eneboligen, beliggende på en solfylt tomt med rikelig plass til uteaktiviteter og avslapning. Her får du en perfekt kombinasjon av innendørs komfort og utendørs rom for hyggelige stunder med familie og venner.

Uteområder

Den solrike tomten byr på en romslig terrasse, ideell for grilling og sosiale sammenkomster. Takket være de fine sonene for uteplass, kan du nyte solen gjennom hele dagen, enten du vil slappe av med en god bok eller samle venner til fest. Det er også godt med plass til lek og aktiviteter for barna. Garasjen gir deg praktisk oppbevaring.

Innvendige Fasiliteter

Denne eneboligen har tre lyse og romslige soverom, perfekt for en familie eller gjester. Badet er funksjonelt og praktisk, mens det separate toalettet gir ekstra bekvemmelighet i hverdagen. Et stort vaskerom sørger for enkel klesvask og oppbevaring av nødvendige forsyninger.

Den store stuen i åpen løsning gir et romslig og luftig preg, og her er det gode muligheter for innredning etter eget ønske. Spisestuen, som ligger i tilknytning til stuen, inviterer til hyggelige middager og familietreff. Kjøkkenet er fra byggeåret og har plass til spiseplass.

Her får du alt du trenger for et behagelig og funksjonelt familieliv. Dette er en enebolig du virkelig må se! Velkommen til visning!

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig - Taktekking

Taket er tekket med enkelkrummet betongstein fra byggeår. Taktekking er vurdert fra takfot i stige.

Punktet må sees i sammenheng med

Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist råte i forkantbord i hjørne mot terrasse.

Tegn på noe utettheter i taktekking i undertak.

Konsekvens/tiltak

Råteskadet forkantbord må skiftes ut.

Utvendig -Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av lakkert og malt stål fra byggeåret.

Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Andre tiltak:

Dette er naturlig å skifte samtidig som ny taktekking.

Utvendig -Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord og liggende kledningsbord øverst i gavlvegger.

Kledning er malt i 2024.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist råte i bunn av 8-9 kledningsbord på gavlvegg mot nord.

Konsekvens/tiltak

Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting,

men ved evt. bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.

Innvendig -Takkonstruksjon/Loft

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.

Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst via innvendig luke i gang.

Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser og øverst i gavlvegg.

Påvist noe misfarging av undertak, men ikke målt noe unormalt med fukt på befaring.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

Det er liten lufting i nedre kant av

Vurdering av avvik:

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Undertaket er misfarget.

Misfarging i undertak mot gavler og ingen luft i nedre del av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Lufting/ventilering må forbedres.

Det anbefales omlegging av under- og yttertak, se pnkt. taktekking.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1972 - 1983.

Malt trevindu fra byggeår med enkel glass i soverom i underetasje.

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasegrad på vinduer av eldre dato uten

tettelister og noe værslitt treverk. Sprekk i glass på soveromsvindu i underetasje. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Utskifting av vinduer lukker avvik.

Eldre vinduer bør skiftes ut med mer energi effektive vinduer/glass.

Innvendig - Terrassedør

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass fra 2013.

Terrassedør går noe i karm ved låsekasse og er vanskelig å lukke.

Tiltak:

Terrassedør trenger justering.

Garasje

Garasje på 31 m² kjedet med boligens underetasje.

Gulv av støpt betong. Gipset vegger og pusset betonghullblokker. Gipset innvendig tak.

Malt vippeport av tre. Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter. Lufteventiler i vegg.

Det er avvik:

Sprekker i betongplate mot grunn.

Hull i gipsplate mot vaskekjeller.

Tiltak:

Garasje er laget som en branncelle og gipsplater må utbedres for å unngå brudd i branncelle.

Sprekker i betongplate mot grunn må utbedres.

innvendige - Overflater

Gulver har laminat og belegg.

Vegger har malt strietapet, malt trepanel og malte panelplater. Tak har malte takessplater og malt trepanel.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Det er avvik:

Det er stedvis mindre hakk/sår i stuegulv og på soverom, samt noe gliper i skjøter på gulvbelegg.

Takessplater i soverom buler noe, og det er sveller i takessplater over peis i stue.

Noe sprekker i strietapetskjøter/hjørne på soverom.

Tiltak:

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig.

Takessplater med buler i soverom og fuktsveller, samt strietapet bør skiftes ut.

Radon

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

Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper

Det er innvendig tretrapp. Belegg i trinn. Det er montert håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er en del knirk i trapp.

Krav om solid håndløper på begge sider av trapp fra 1969.

Konsekvens/tiltak

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte dører i underetasje, profilerte furudører og glatt skyvedør i 1. etg.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

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

2/3 dører i underetasje går i terskel.

Dør til soverom i 1. etg. går i karm.

Konsekvens/tiltak

Enkelte dører må justeres.

Bad i 1. etasje

overflater gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk over hele gulv.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak:

Fuger bør skiftes ut.

Ventilasjon bad

Det er lufteventil i tak og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter.

Laminat benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er frittstående kjøl/fryseskap og komfyr.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Vurdering av avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Noe fuktsvelling på innredning ved vaskekum.

Konsekvens/tiltak

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Toalettrom i underetasjen - Overflater og konstruksjon:

Det er belegg på gulv, malte plater og malt murvegg, malt trepanel i innvendig tak.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Det er ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-luft varmpumpe i spisestue med ukjent alder.

Termostatstyrte varmekabler på bad. Veggmonterte panelovner. Peis i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Vurdering av avvik:

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Utvendig er isolasjon til varmpumperør spist opp.

Konsekvens/tiltak:

Det bør utføres service på anlegget.

Det bør byttes til ny isolasjon rundt rør

Elektrisk anlegg

Sikringsskap er plassert i vaskekjeller. Sikringer består av skru- og automatsikringer. Totalt 5 kurser og jordfeilbryter i henhold til kursfortegnelse, 35A hovedsikring.

1. 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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1975

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja, Fremlagt samsvarserklæring på legging av varmekabelmatte på bad i 2008.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Basert på alder på anlegg/installasjoner og manglende tilsyn/dokumentasjon på tilsyn anbefales det at det gjøres en utvidet el-kontroll av anlegget.

Drenering

Drenering fra byggeår er trolig utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og fleksible drenerør av plast.

Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Vurdering av avvik:

Vorteplast går stedvis under terreng og det mangler klemlist.

Dreneringen har begrenset funksjon og det er påvist høye fuktverdier og saltutslag i underetasje.

Konsekvens/tiltak

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Konsekvens ved fuktsperre under terreng og manglende klemlist er større risiko for å tilføre fukt i grunnmur.

Konsekvens ved sviktende drenering er at underetasje ikke kan benyttes på samme måte som en tørr underetasje.

Om fukt skal fjernes må drenering legges om.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betonghullblokker. Utvendig pusset og sist malt i 2024.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Det er store sprekker i betongplate mot grunn i vaskekjeller og garasje.

Det er ikke registrert setninger/forskyvninger som har innvirkning på konstruksjonens sikkerhet.

Sprekker er av eldre dato, og har trolig ikke endret seg desiste årene.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Store deler av betongplate mot grunn bør pigges opp og det bør støpes ny betongplate.

Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig

stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist svakt hellende terreng mot grunnmur.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Oljetank

I garasjen er det oljetank i stål fra byggeår.

Dagtank plassert i trappegang.

Vurdering av avvik:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje til oppvarming av boliger.

Konsekvens/tiltak

Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Forhold som har TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 23 m² (5,83 x 3,86) med utgang fra stue.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på lecablokker mot grunn.

Stående malt rekkverk på 93 cm. Rekkverk malt i

2024.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket.

Konsekvens/tiltak

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

Gulvbord på terrassen bør behandles.

Rom Under Terreng

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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.

Det anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering,

Sluk, membran og tettesjikt bad

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran smurt ned i sluk og skjult plastleppe for klemring, ingen dokumentasjon på utførelse er

fremvist.

Konsekvens/tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Feil utførelse på membran rundt sluk øker fare for fukt i konstruksjon. Dokumentasjon på utførelsen må fremvises.

Vannledninger

Vannrør er av kobber.

Stoppekran plassert i vaskekjeller.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.

Stakeluger i garasje.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis

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

Konsekvens/tiltak:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast til offentlig avløp via private stikkledninger fra byggeår.

Utvendige vannledninger er av jernrør til offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter fra 1980, plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong.

Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 5 mm - normalt iht. alder.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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.

Følgende retningsavvik ble registrert:

23 mm gjennom hele, og 19 mm innenfor 2 m i gang, 1. etg.

15 mm gjennom hele, og 13 mm innenfor 2 m i soverom 1 i 1. etg.

32 mm gjennom hele, og 21 mm innenfor 2 m i soverom 2 i 1. etg.

26 mm gjennom hele, og 23 mm innenfor 2 m i stue. (høyeste punkt ved pipe)

28 mm gjennom hele, og 23 mm innenfor 2 m i soverom i underetasje.

Store skjevheter og sprekker i vaskekjeller.

Konsekvens/tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Pipe og ildsted

Det er peis med parafin/ved i stue. Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag. Sotluke i kjeller og feieluke på loft.

Vurdering av avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted. Det anbefales at ubrennbar plate under ildsted strekker seg minst 30 foran ovnsdøren og til sidene for å gi tilstrekkelig beskyttelse mot varme og gnister.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur er av naturstein.

Vurdering av avvik:

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Alt av hvitevarer, stiger, gressklipper, snøfreser, hageredskap, spisestue med stoler, hjørneskap og seksjon, tv med tilbehør og tv benk, stoler og bord, dobbeltseng med nattbord og hagemøbler følger ikke med.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor fiber.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom og i garasje.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft-luft varmepumpe i spisestue med ukjent alder.

Det er utført tilsyn 8/12-2009 og feiing 7/5-2014, det ble ikke registret avvik eller anmerkninger på bruksenheten. Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Det er oljetank i stål fra byggeår ved garasjen. Dagtank plassert i trappegang. Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av

biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømning/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 200 000

Kommunale avgifter

Kr 17 545

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatten vil komme i tillegg.

Eiendomsskatt

Kr 1 239

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Larvik kommune og denne er per 2024 på 1 promille, denne er planlagt økt til 4 promille.

Eiendomsskattelova fastsetter at formuesgrunnlaget skal reduseres med 30% før skatt skrives ut. Kommunestyret i Larvik har i tillegg fastsatt et bunnfradrag på 750 000 kr.

Verdien som er satt som grunnlag for beregning av eiendomsskatt er 2 841 527,-.

I Larvik kommune er målet at eiendomsskatten skal innkreves sammen med de kommunale avgiftene (vann, avløp og renovasjon) månedlig.

Formuesverdi primær

Kr 574 147

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 181 760

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2092, bruksnummer 43 i Larvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/2092/43:
06.03.1972 - Dokumentnr: 1025 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:2092 Bnr:11

01.01.2018 - Dokumentnr: 53310 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:2092 Bnr:43

01.01.2020 - Dokumentnr: 622012 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:2092 Bnr:43

01.01.2024 - Dokumentnr: 346970 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:2092 Bnr:43

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på enebolig datert 13/2-1975.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er tegnet inn vaskerom, gang, matbod og rom for klær der det i dag er vaskekjeller.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.02.1975.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett i følge Larvik kommune.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner:

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2033

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.10.2021

Delarealer Delareal 586 m

Arealbruk, Boligbebyggelse, Nåværende.

Reguleringsplaner:

Navn: Brattås Nordre

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.10.1973

Delarealer: Delareal 2 m

Formål: Offentlig friområde

Delareal: 585 m

Formål: Boliger

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen i følge Larvik kommunen.

Se vedlagt reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 200 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

55 000 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

56 240 Omkostninger totalt

71 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

74 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 256 240 Totalpris. inkl. omkostninger

2 271 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 274 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 56 240

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret.

Oppdragsansvarlig

Charlotte Skjelbred

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

charlotte.skjelbred@aktiv.no

Tlf: 938 47 947

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS,
Rådhusgata 17
3211 Sandefjord
Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato

16.09.2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Nyveien 1, 3282 KVELDE
LARVIK kommune
gnr. 2092, bnr. 43



Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 04.09.2024 Rapportdato: 11.09.2024 Oppdragsnr.: 21248-1404 Referansenummer: AR1682

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug Vår ref:



Drammen [Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal 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.

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniør som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som tredde i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen [Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Oppdragsnr.: 21248-1404

Befaringsdato: 04.09.2024

Side: 2 av 30

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to plan, med garasje integrert i boligens underetasje, oppført i 1975.

Boligen har gjennomgått enkelte oppgraderinger, herunder utskifting av to vinduer i 2013, baderomsvindu i 2007, terrassedør i 2013, og hovedytterdør i 2017. Badet ble renoveret i 2008, og i 2024 ble utvendig kledning og grunnmur malt.

Taktekking, nedløp/renner, utvendig kledning, enkelte vinduer, innvendige dører, kjøkkeninnredning, vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder, drenering og elektrisk anlegg har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er også indikasjoner på råteskader i kledningen og utilstrekkelig lufting. Disse elementene bør vurderes for utskifting i nær fremtid.

Ved rehabilitering av eldre bygg er det alltid en risiko for å avdekke skjulte feil og skader, en risiko som øker med bygningens alder. Det må påregnes kostnader til løpende vedlikehold, noe som er normalt for bygningselementer med begrenset levetid. For ytterligere detaljer om boligens tilstand, henvises det til de spesifikke vurderingene av de ulike bygningsdelene.

Det er viktig å bemerke at bygningen er oppført i henhold til de byggeregler og forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende krav til innneklima, isolasjon, lyd og brannsikkerhet er vesentlig strengere enn de som var gjeldende da boligen ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med enkelkrummet betongstein fra byggeår. Taktekking er vurdert fra takfot i stige.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av lakkert og malt stål fra byggeåret.

Trinn montert for feier.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord og liggende kledningsbord øverst i gavlvegger.

Kledning er malt i 2024.

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.

Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst via innvendig luke i gang.

Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser og øverst i gavlvegg.

Malt trevindu med 2-lags isolerglass på et soverom i 1. etg. fra 2013, baderomsvindu fra 2007 og et vindu med 3-lags isolerglass i stue fra 2013.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1972 - 1983.

Malt trevindu fra byggeår med enkel glass i soverom i underetasje.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2017.

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass fra 2013.

Terrasse på 23 m² (5,83 x 3,86) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på lecablokker mot grunn.

Stående malt rekkverk på 93 cm.

Rekkverk malt i 2024.

Trapp ned fra terrasse med stående malt rekkverk på hver side.

Noe slitte trinn, men er ellers i god stand.

Garasje på 31 m² kjedet med boligens underetasje.

Gulv av støpt betong. Gipset vegger og pusset betonghullblokker. Gipset innvendig tak.

Malt vippeport av tre.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

Luftventiler i vegg.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulver har laminat og belegg.

Vegger har malt strietapet, malt trepanel og malte panelplater.

Tak har malte takessplater og malt trepanel. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er peis med parafin/ved i stue.

Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag. Sotluke i kjeller og feieluke på loft.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det er innvendig tretrapp. Belegg i trinn.

Det er montert håndløper på en side.

Det er innvendige malte glatte dører i underetasje, profilerte furudører og glatt skyvedør i 1. etg.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad i 1. etg. fra 2008.

Det er baderomsplater og sokkelflis på vegg. Malt trepanel i innvendig tak

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Det er luften ventil i tak og tilluft under dør.

Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjsone uten å påvise unormale forhold.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter.

Laminat benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er frittstående kjøl/fryseskap og komfyr.

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Det er belegg på gulv, malte plater og malt murvegg, malt trepanel i innvendig tak.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.

Det er ventil i vegg.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber.

Stoppekran plassert i vaskekjeller.

Innvendig avløp er av plast.

Stakeluger i garasje.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentiler i vegg.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-luft varmepumpe i spisestue med ukjent alder.

Termostatstyrte varmekabler på bad.

Veggmonterte panelovner.

Peis i stue.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1980, plassert i vaskekjeller.

Sikringsskap er plassert i vaskekjeller.

Sikringer består av skru- og automatsikringer.

Totalt 5 kurser og jordfeilbryter i henhold til kursfortegnelse, 35A hovedsikring.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus.

Drenering fra byggeår er trolig utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og fleksible drenerør av plast.

Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Grunnmur oppført av betonghullblokker.

Utvendig pusset og sist malt i 2024.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Forstøtningsmur er av naturstein.

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av plast til offentlig avløp via private stikkledninger fra byggeår.

Utvendige vannledninger er av jernrør til offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra byggeår.

I garasjen er det oljetank i stål fra byggeår.

Dagtank plassert i trappegang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

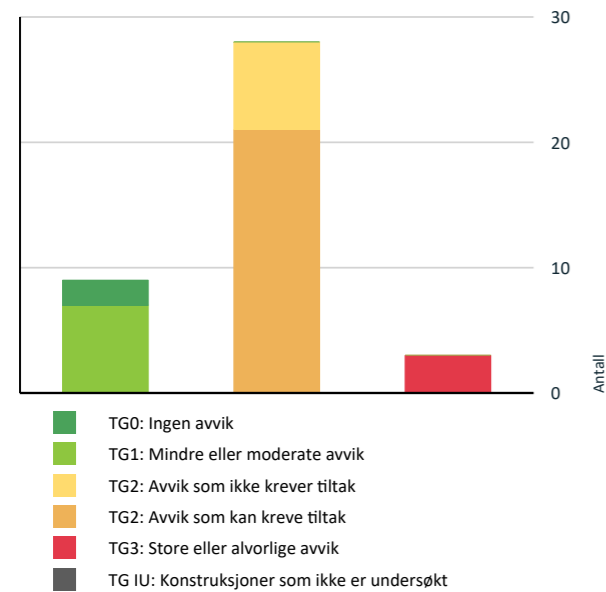
Enebolig

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

Det er tegnet inn vaskerom, gang, matbod og rom for klær der det i dag er vaskekjeller.

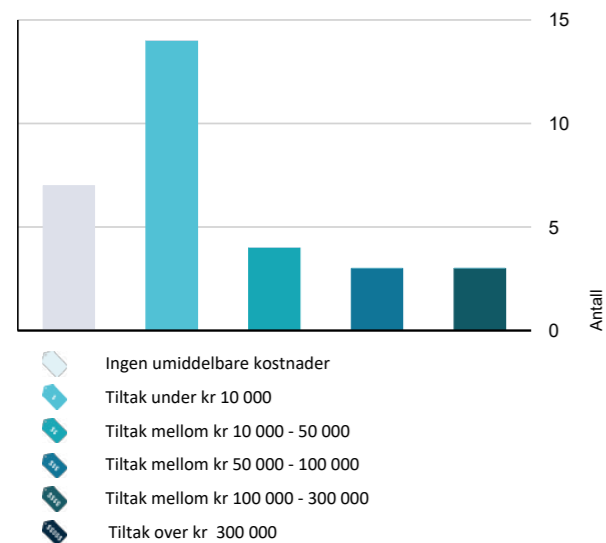
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er utfylt av fullmakt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
 - Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- TG 1** Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- TG 1** Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- TG 1** Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- TG 1** Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- TG 1** Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- TG 1** Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- TG 1** Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår	Kommentar
1975	Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med enkelkrummet betongstein fra byggeår. Taktekking er vurdert fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist råte i forkantbord i hjørne mot terrasse.
Tegn på noe utttheter i takteking i undertak.

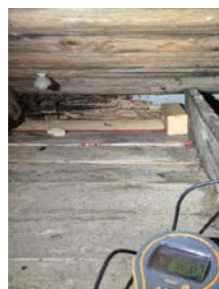
Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Råteskadet forkantbord må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råte i forkantbord.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av lakkert og malt stål fra byggeåret.
Trinn montert for feier.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette er naturlig å skifte samtidig som ny takteking.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord og

Tilstandsrapport

liggende kledningsbord øverst i gavlvegger.
Kledning er malt i 2024.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist råte i bunn av 8-9 kledningsbord på gavlvegg mot nord.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

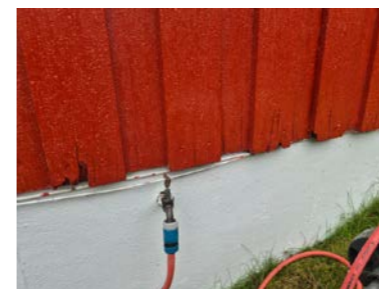
Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved evt. bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.
Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat gjelder kun for utskifting av kledningsbord med råteskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.
Undertak av bærende og avstivende rupanel.
Adkomst via innvendig luke i gang.
Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser og øverst i gavlvegg.
Påvist noe misfarging av undertak, men ikke målt noe unormalt med fukt på befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Misfarging i undertak mot gavler og ingen luft i nedre del av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.

Det anbefales omlegging av under- og yttertak, se pnkt. takteking.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Misfarging og ingen luft i nedre del av konstruksjon.

TG 1 Vinduer

Malt trevindu med 2-lags isolerglass på et soverom i 1. etg. fra 2013, badersvindu fra 2007 og et vindu med 3-lags isolerglass i stue fra 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1972 - 1983.
Malt trevindu fra byggeår med enkel glass i soverom i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato uten tettelister og noe værslitt treverk. Sprekk i glass på soveromsvindu i underetasje. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av vinduer lukker avvik.
Eldre vinduer bør skiftes ut med mer energi effektive vinduer/glass.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass fra 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Terrassedør går noe i karm ved låsekasse og er vanskelig å lukke.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedør trenger justering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 23 m² (5,83 x 3,86) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på lecablokker mot grunn. Stående malt rekkverk på 93 cm. Rekkverk malt i 2024.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket.

Konsekvens/tiltak

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

Gulvbord på terrassen bør behandles.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Trapp ned fra terrasse med stående malt rekkverk på hver side. Noe slitte trinn, men er ellers i god stand.

TG 2 Garasje

Garasje på 31 m² kjedet med boligens underetasje. Gulv av støpt betong. Gipset vegger og pusset betonghullblokker. Gipset innvendig tak. Malt vippeport av tre. Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter. Lufterventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekker i betongplate mot grunn.
Hull i gipsplate mot vaskekjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Garasje er laget som en branncelle og gipsplater må utbedres for å unngå brudd i branncelle. Sprekker i betongplate mot grunn må utbedres. Se pnkt grunnmur for kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Hull i gipsplate.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulver har laminat og belegg.
Vegger har malt strietapet, malt trepanel og malte panelplater.
Tak har malte takessplater og malt trepanel.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis mindre hakk/sår i stuegulv og på soverom, samt noe gliper i skjøter på gulvbelegg.
Takessplater i soverom buler noe, og det er sveller i takessplater over peis i stue.
Noe sprekker i strietapetskjøter/hjørne på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig.
Takessplater med buler i soverom og fuktsveller, samt strietapet bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Gulv mot grunn av betong.
Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 5 mm - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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.

Tilstandsrapport

Følgende retningsavvik ble registrert:

23 mm gjennom hele, og 19 mm innenfor 2 m i gang, 1. etg.
15 mm gjennom hele, og 13 mm innenfor 2 m i soverom 1 i 1. etg.
32 mm gjennom hele, og 21 mm innenfor 2 m i soverom 2 i 1. etg.
26 mm gjennom hele, og 23 mm innenfor 2 m i stue. (høyeste punkt ved pipe)
28 mm gjennom hele, og 23 mm innenfor 2 m i soverom i underetasje.
Store skjevheter og sprekker i vaskekjeller.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat gjelder kun for ytterligere undersøkelser for kartlegging av omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Det er peis med parafin/ved i stue.
Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag. Sotluke i kjeller og feiluke på loft.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det anbefales at ubrennbar plate under ildsted strekker seg minst 30 foran ovnsdøren og til sidene for å gi tilstrekkelig beskyttelse mot varme og gnister.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Tilstandsrapport

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

Vurdering av avvik:

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

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.

Det anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering, se punkt drenering for kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig tretrapp. Belegg i trinn.
Det er montert håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er en del knirk i trapp.
Krav om solid håndløper på begge sider av trapp fra 1969.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte dører i underetasje, profilerte furudører og glatt skyvedør i 1. etg. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører.
2/3 dører i underetasje går i terskel.
Dør til soverom i 1. etg. går i karm.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etg. fra 2008.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Det er fremlagt dokumentasjon på legging av Heatcom varmekabelmatte, ingen øvrig dokumentasjon er fremvist.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater og sokkelflis på vegg. Malt trepanel i innvendig tak

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk over hele gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekker i mykfuger.



Sprekk i fuger ved terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Membran smurt ned i sluk og skjult plastleppe for klemring, ingen dokumentasjon på utførelse er fremvist.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Feil utførelse på membran rundt sluk øker fare for fukt i konstruksjon. Dokumentasjon på utførelsen må fremvises.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghegt speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er lufteventil i tak og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjsone uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Laminat benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum. Flislagt mellom benk og overskap. Det er frittstående kjølfrysenskap og komfyr. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Noe fuktsvelling på innredning ved vaskekum.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktsveller på innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er belegg på gulv, malte plater og malt murvegg, malt trepanel i innvendig tak. Rommet inneholder servant, vegghegt speil og gulvmontert toalett. Det er ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert i vaskekjeller.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Antatt normal levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
Stakeluker i garasje.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

Vurdering av avvik:

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

Antatt normal levetid for plastrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

TG 2 Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-luft varmepumpe i spisestue med ukjent alder.
Termostatstyrte varmekabler på bad.
Veggmonterte panelovner.
Peis i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Tilstandsrapport

Utvendig er isolasjon til varmepumperør spist opp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

Det bør byttes til ny isolasjon rundt rør

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter fra 1980, plassert i vaskekjeller.

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i vaskekjeller.

Sikringer består av skru- og automatsikringer. Totalt 5 kurser og jordfeilbryter i henhold til kursfortegnelse, 35A hovedsikring.

- 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.

1975

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Fremlagt samsvarserklæring på legging av varmekabelmatte på bad i 2008.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Tilstandsrapport

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Basert på alder på anlegg/installasjoner og manglende tilsyn/dokumentasjon på tilsyn anbefales det at det gjøres en utvidet el-kontroll av anlegget.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Gamle skrusikringer bør byttes ut med jordfeilautomat, som er mer nøyaktig og reagerer raskere på overforbruk og jordfeil.

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider utført etter 1999, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2. Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

Kostnadsestimat gjelder kun for elkontroll av anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår er trolig utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og fleksible drenerør av plast. Takedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Vurdering av avvik:

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

Vorteplast går stedvis under terreng og det mangler klemlist.

Dreneringen har begrenset funksjon og det er påvist høye fuktverdier og saltutslag i underetasje.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Konsekvens ved fuktsperre under terreng og manglende klemlist er større risiko for å tilføre fukt i grunnmur.

Konsekvens ved sviktende drenering er at underetasje ikke kan benyttes på samme måte som en tørr underetasje.

Om fukt skal fjernes må drenering legges om.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betonghullblokker. Utvendig pusset og sist malt i 2024.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Det er store sprekker i betongplate mot grunn i vaskekjeller og garasje.

Det er ikke registrert setninger/forskyvninger som har innvirkning på konstruksjonens sikkerhet. Sprekker er av eldre dato, og har trolig ikke endret seg de siste årene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Store deler av betongplate mot grunn bør pigges opp og det bør støpes ny betongplate.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sprekk i vegg i kott under trapp.



Store sprekker i betongplate.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist svakt hellende terreng mot grunnmur.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Svakt hellende terreng mot grunnmur.



Svakt hellende terreng mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast til offentlig avløp via private stikkledninger fra byggeår.

Utvendige vannledninger er av jernrør til offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Oljetank

I garasjen er det oljetank i stål fra byggeår.
Dagtank plassert i trappegang.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje til oppvarming av boliger.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

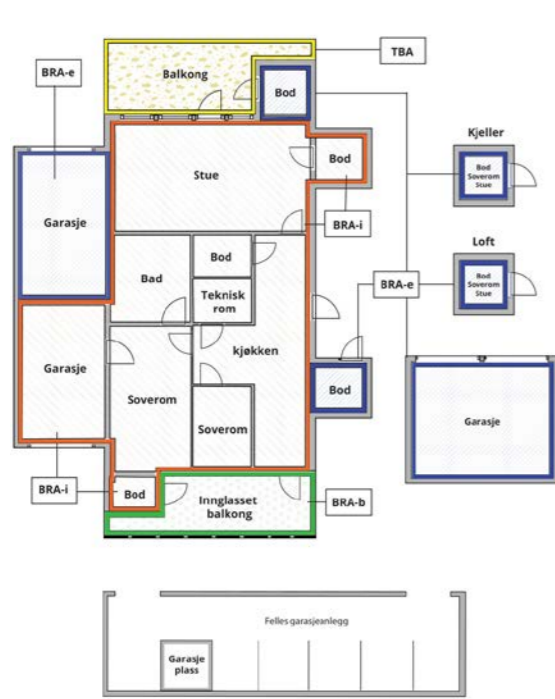
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeenlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	42	32		74	
1. etasje	81			81	23
SUM	123	32			23
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Toalettrom, Soverom, Kott, Gang m/trapp, Vaskekjeller	Garasje	
1. etasje	Trappgang, Soverom 1, Bad, Soverom 2, Stue, Spisestue, Kjøkken		

Kommentar

Areal underetasje.
Garasje: 31,1 m²
Entré: 2 m²
Toalettrom: 1,7 m²
Soverom: 7,9 m²
Kott: 1,2 m²
Gang m/trapp: 6,4 m²
Vaskekjeller: 19,7 m²

Areal 1. etg.
Trappgang: 7,2 m²
Soverom 1: 15,4 m²
Bad: 4,6 m²
Soverom 2: 10,7 m²
Stue: 21,4 m²
Spisestue: 9,5 m²
Kjøkken: 9,3 m²

Takhøyde underetasje: 2,19 m - 2,21 m
Takhøyde 1. etg.: 2,38 m - 2,41 m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er tegnet inn vaskerom, gang, matbod og rom for klær der det i dag er vaskekjeller.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Skade i gipsplate som skal fungere som branncelle mellom garasje og vaskekjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	101	54

Kommentar

Enebolig Garasje, vaskekjeller og kott i underetasje er regnet som s-rom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.09.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.09.2024	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 13.02.1975.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	03.09.2024	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.09.2024		Gjennomgått		Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2092	43		0	586.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nyveien 1

Hjemmelshaver

Martinsen Birgit Anne

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Uskifte

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdige areal.

- **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet 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.

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AR1682>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsopp-gaven

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? År Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersopp-skader?
 Nei Ja Beskrivelse

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

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?
 Nei Ja Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
 Nei Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse

13. 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 Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar

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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse _____
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar _____
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse _____ Siste målte radonverdi _____
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse _____
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse _____
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse _____
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse _____
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse _____
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse _____
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse _____

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke 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, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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. Jeg bekrefter med dette at kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 29/8 - 2024 Sted Kveide

Signatur selger 1: _____ Signatur selger 2: _____

Johny Martinsen

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nabolagsprofil

Nyveien 1 - Nabolaget Kvelde - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Fosserødåsen Linje 214, 215	1 min	0.1 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	22 min	21.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min	

Skoler

Kvelde skole (1-10 kl.) 260 elever, 16 klasser	13 min	1 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	20 min	20.1 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	25 min	19.4 km

«Jeg liker Kvelde/Fosserødåsen fordi det er befolka, men ikke for mye folk heller. Her har vi muligheten til det meste og veien til byen er kort.»



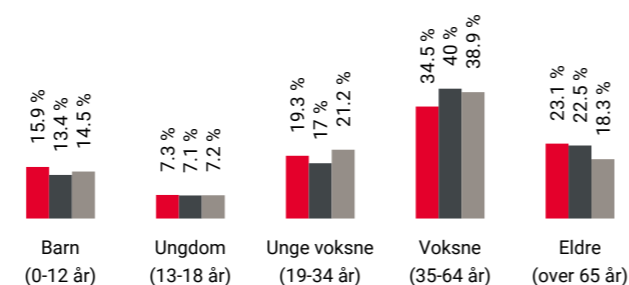
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvelde	1 256	543
Larvik kommune	47 777	22 711
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tun barnehage (1-5 år) 48 barn	13 min	1 km
Kvelde barnehage (1-5 år) 44 barn	13 min	1 km

Dagligvare

Spar Kvelde Post i butikk, PostNord	17 min	1.2 km
--	--------	--------

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 97/100

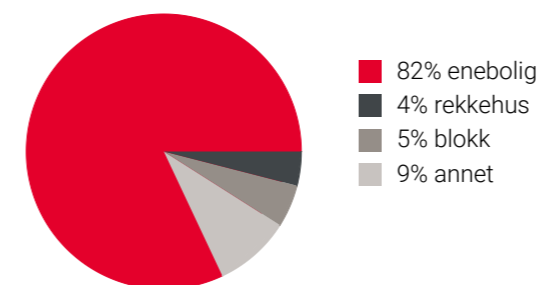
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 91/100

Sport

Fosserødåsen Balløkke Ballspill	8 min	0.6 km
Kvelde idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	12 min	0.9 km
EVO Larvik	18 min	
Spentst Larvik Nanset	19 min	

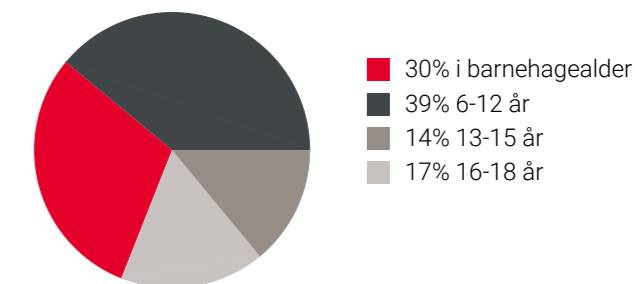
Boligmasse



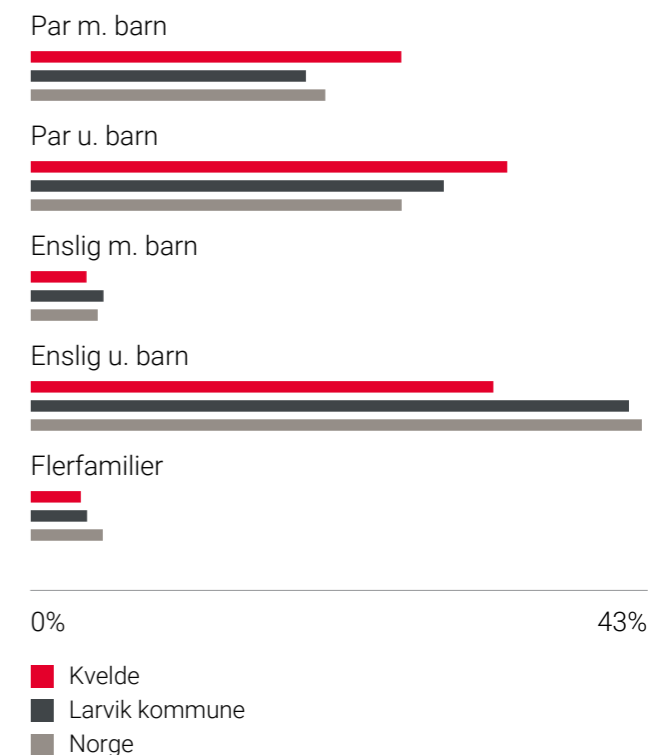
Varer/Tjenester

Nordbyen	18 min
Apotek 1 Nordbyen	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

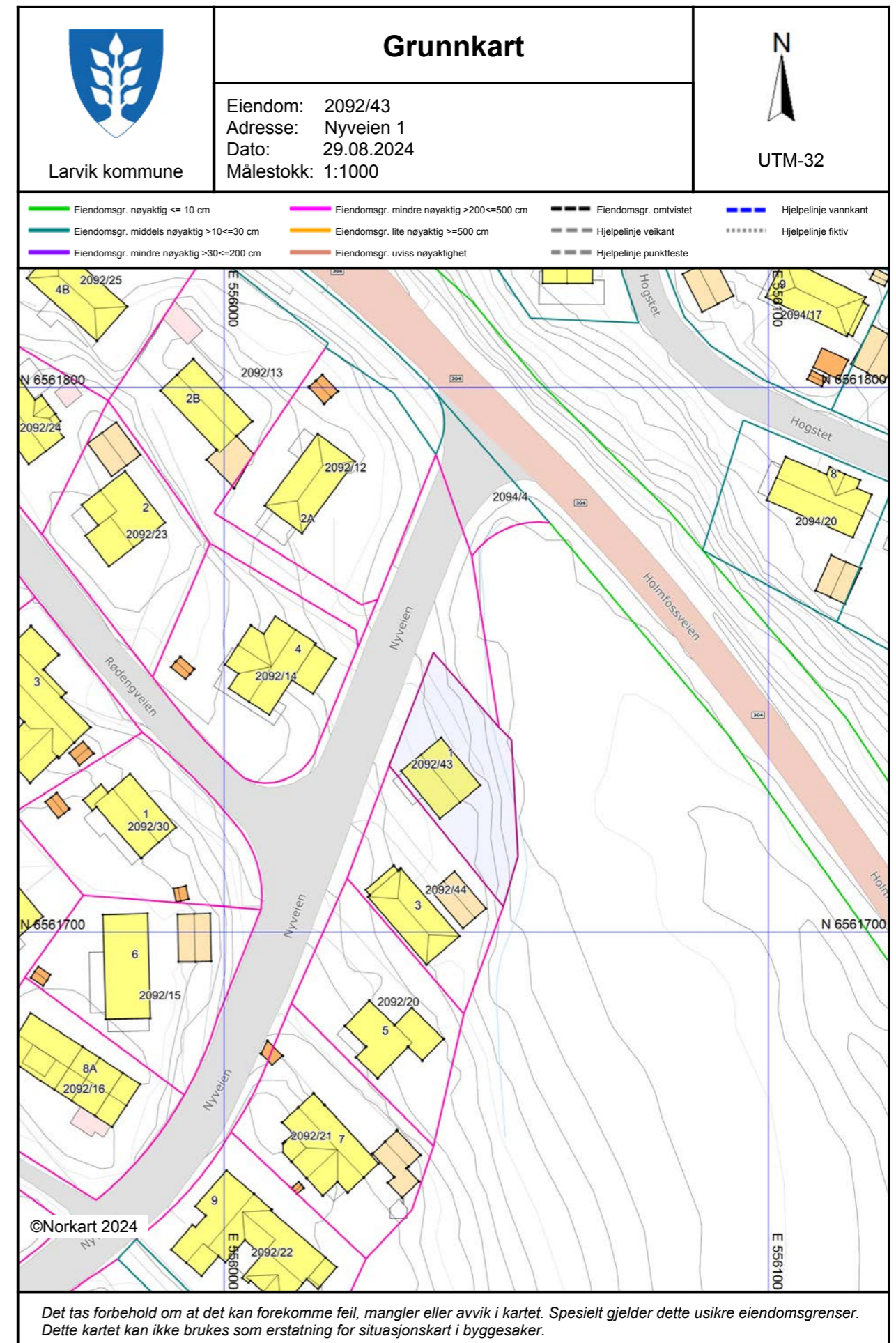
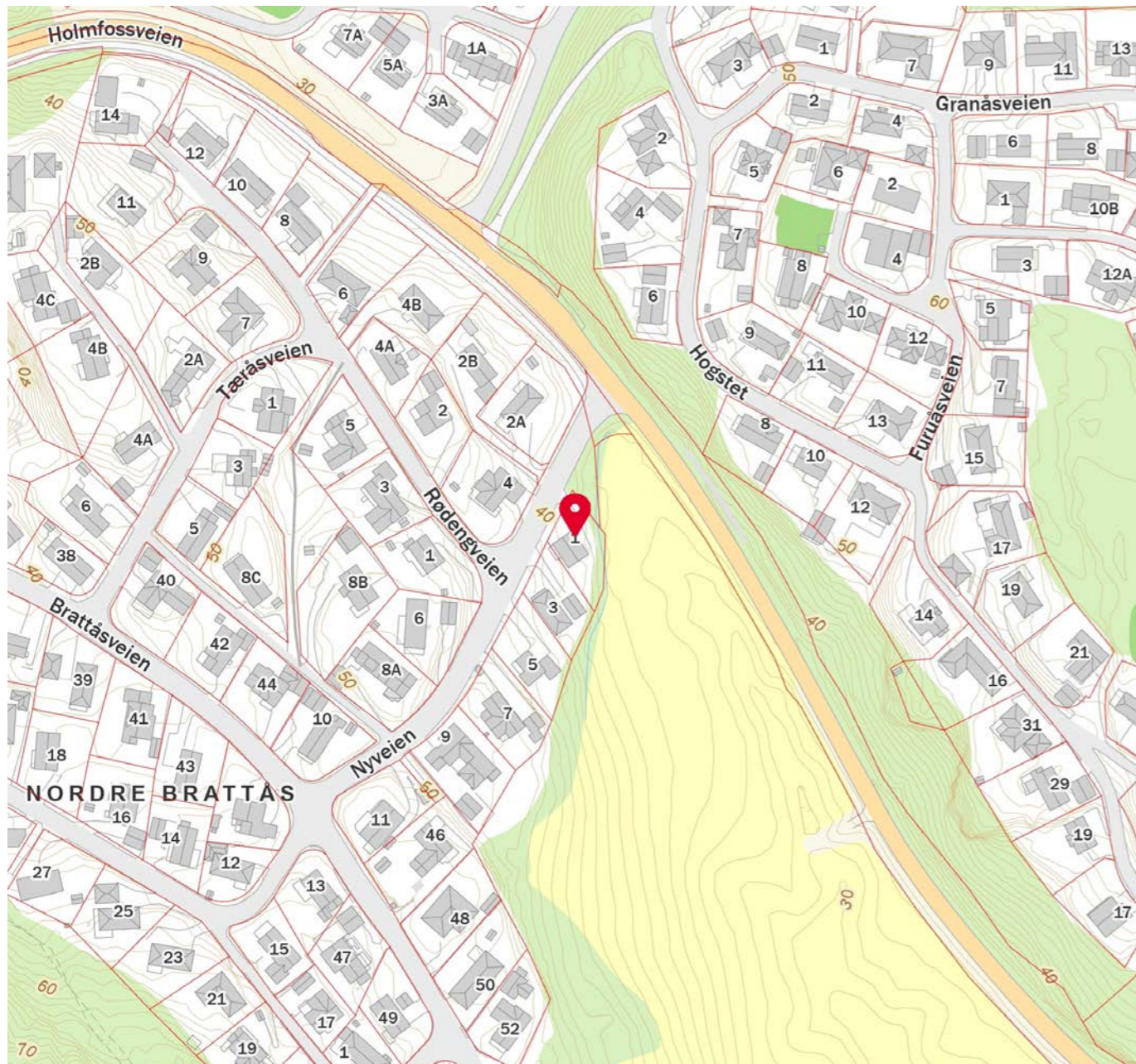
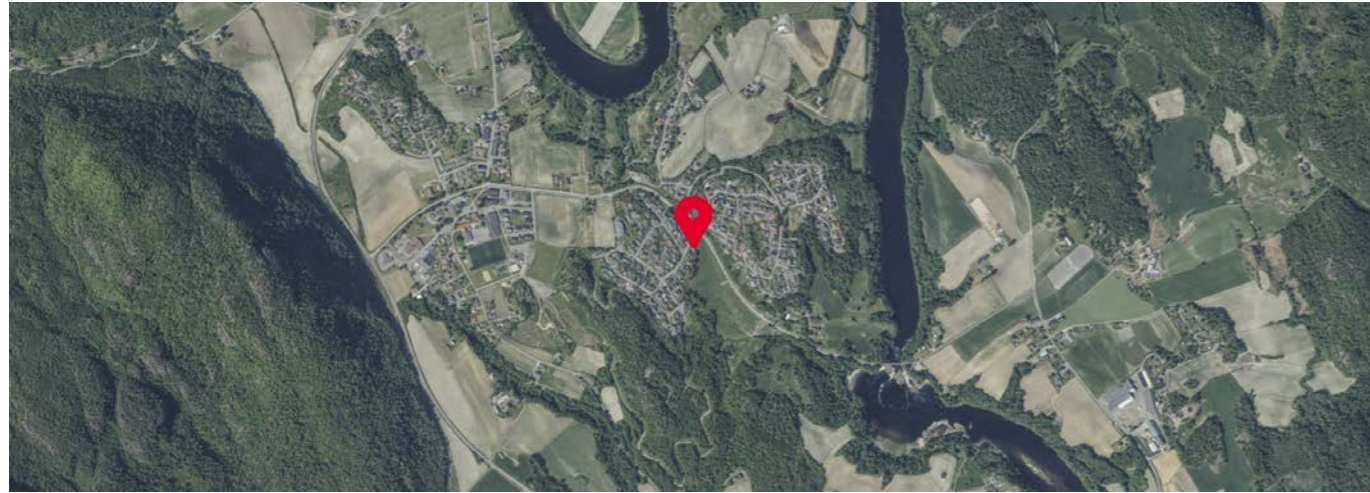


Familiesammensetning



Sivilstand

	Kvelde	Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



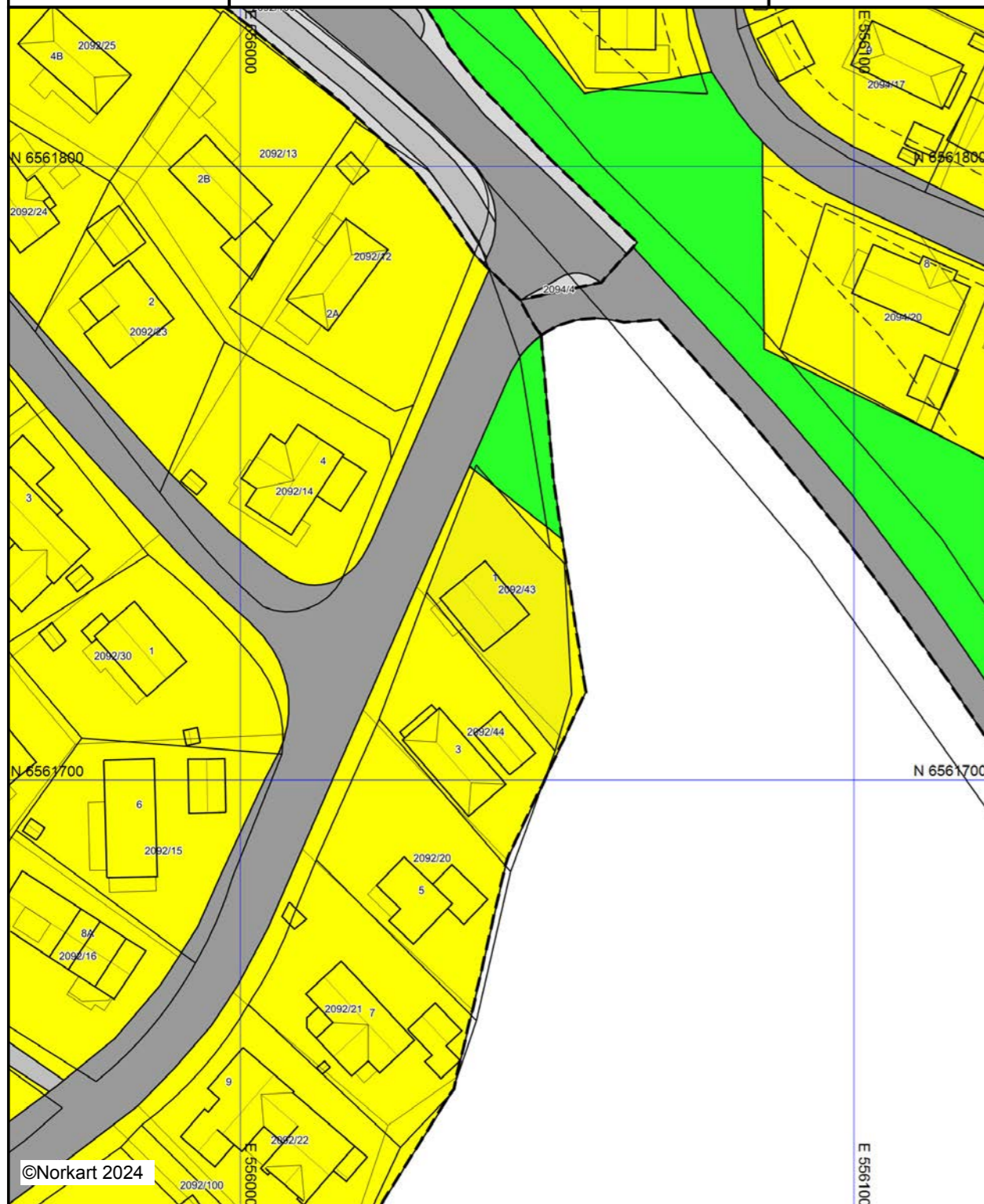
Reguleringsplankart

Eiendom: 2092/43
Adresse: Nyveien 1
Dato: 29.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Larvik kommune



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



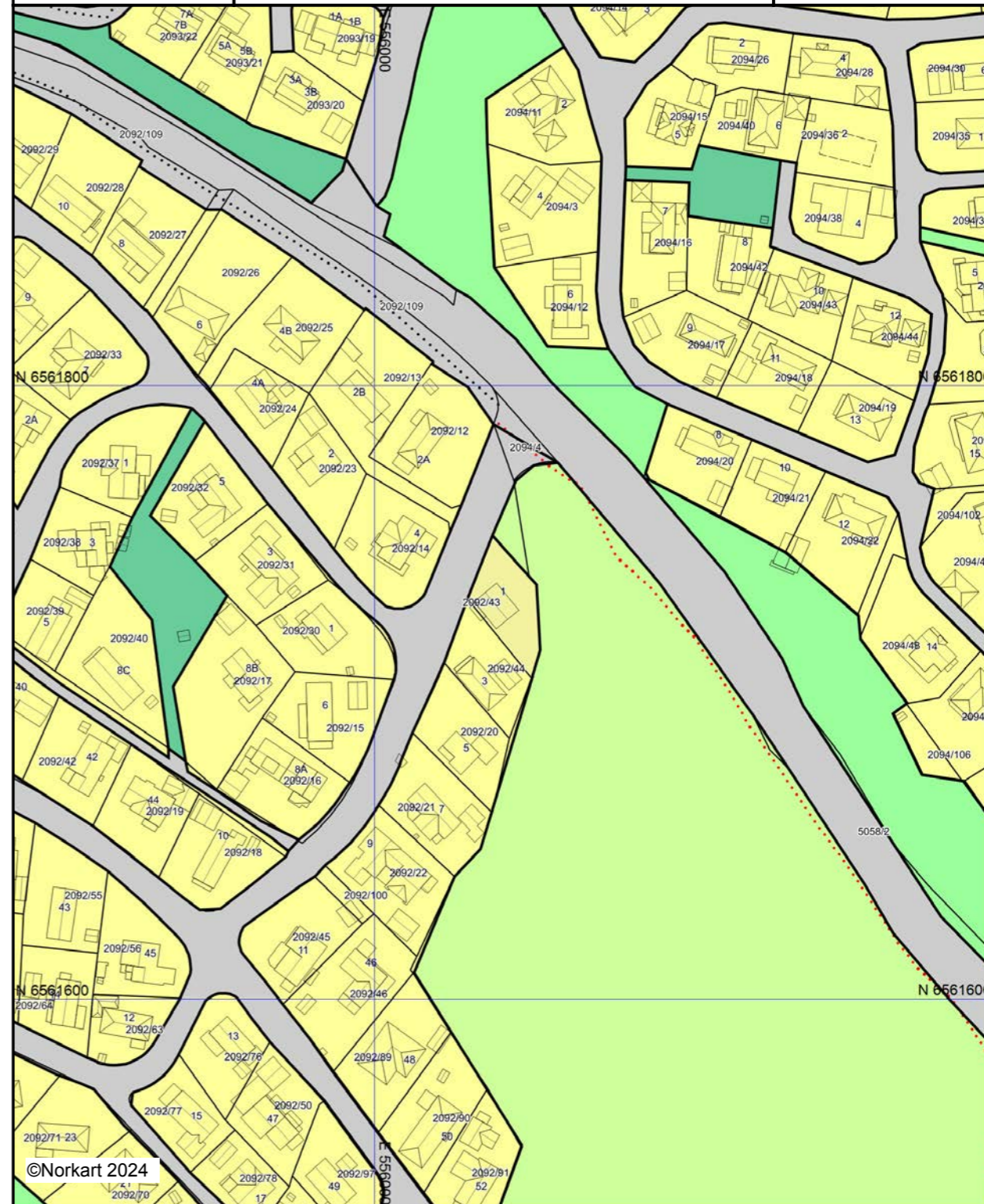
Kommuneplankart

Eiendom: 2092/43
Adresse: Nyveien 1
Dato: 29.08.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Larvik kommune



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

- a) Bebyggelsen innenfor den viste reguleringsgrense bør fortrinnsvis bestå av eneboliger. Et mindre felt ca. 3,5 da øst for Sundbyveien, på planen merket med A, kan bebygges med konsentrert boligbebyggelse (blokk e.l.).
- b) Butikker tillates ikke innredet i området. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra dersom det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende eller for trafikken.
- § 2
- a) Husene skal om mulig plasseres som vist på planen.
- b) Garasje i den villamessige bebyggelsen skal helst sammenbygges med våningshuset som en arkitektonisk helhet. Hvor dette ikke er mulig, skal plasseringen fastsettes av bygningsrådet. Garasje skal tegnes inn på situasjonsplanen, selv om den skal bygges senere. Avkjørsler skal være horisontale 1,5 m fra vegkant. Det skal skaffes parkeringsplass til 1 bil på egen tomt.
- c) Garasjer og parkeringsplasser skal for den konsentrerte boligbebyggelsen utføres som fellesanlegg. Det skal være minst 1 garasjeplass og ½ biloppstillingsplass pr. leilighet.

- a) For bebyggelse bestående av eneboliger bør byggehøyden være 1 etasje. Konsentrert bebyggelse på feltet øst for Sundbyveien kan gis en byggehøyde på inntil 3 etasjer. For bratte tomter kan avtrapping av huset tillates hvis bygningsrådet finner det formålstjenlig, og dette kan gjøres innenfor rammen av byggeforskriftene.

- b) Takvinkler bør være 0° - 27°. Knestock og takoppbygg tillates ikke for eneboliger. For grupper av hus som naturlig hører sammen, kan bygningsrådet bestemme samme takvinkel.

- a) Farger på hus skal anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet.
- b) Mot veg kan tillates gjerde eller hekk inntil 80 cm høyde. Mellom tomtene kan oppsettes gjerde 80 cm høyt.
- c. Sjøppeldunker og tørkestativer skal plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn er til minst mulig ulempe for naboer og omgivelsene for øvrig.

- a) På de regulerte gangvegene er kjøring med motorkjøretøyer ikke tillatt.
- b) Eksisterende vegetasjon må søkes bevart så langt som mulig. Tomtene må ikke beplantes med trær og busker som er til ulempe for naboene eller den offentlige ferdsel.

- a) Når særlige grunner taler for det, kan mindre vesentlige endringer i reguleringsplan og bestemmelser tillates av bygningsrådet innenfor rammen av Bygningsloven.
- b) Etter disse reguleringsbestemmelers ikrafttreden er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg, 23.7.1975

Stein F. Andresen
Stein F. Andresen

Hedrum kommuneingeniørkontor

den 14.2.1975

Kåre Sandboe
Kåre Sandboe
bygningssjef

Journalnr.

B. sak 248/73

Dato, avsluttende synsforr.

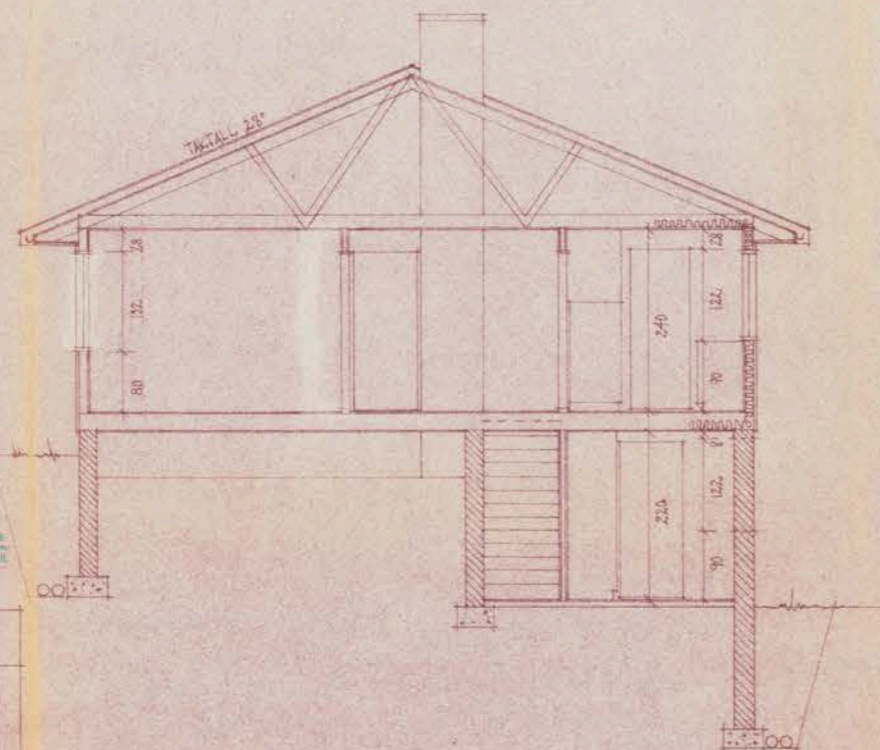
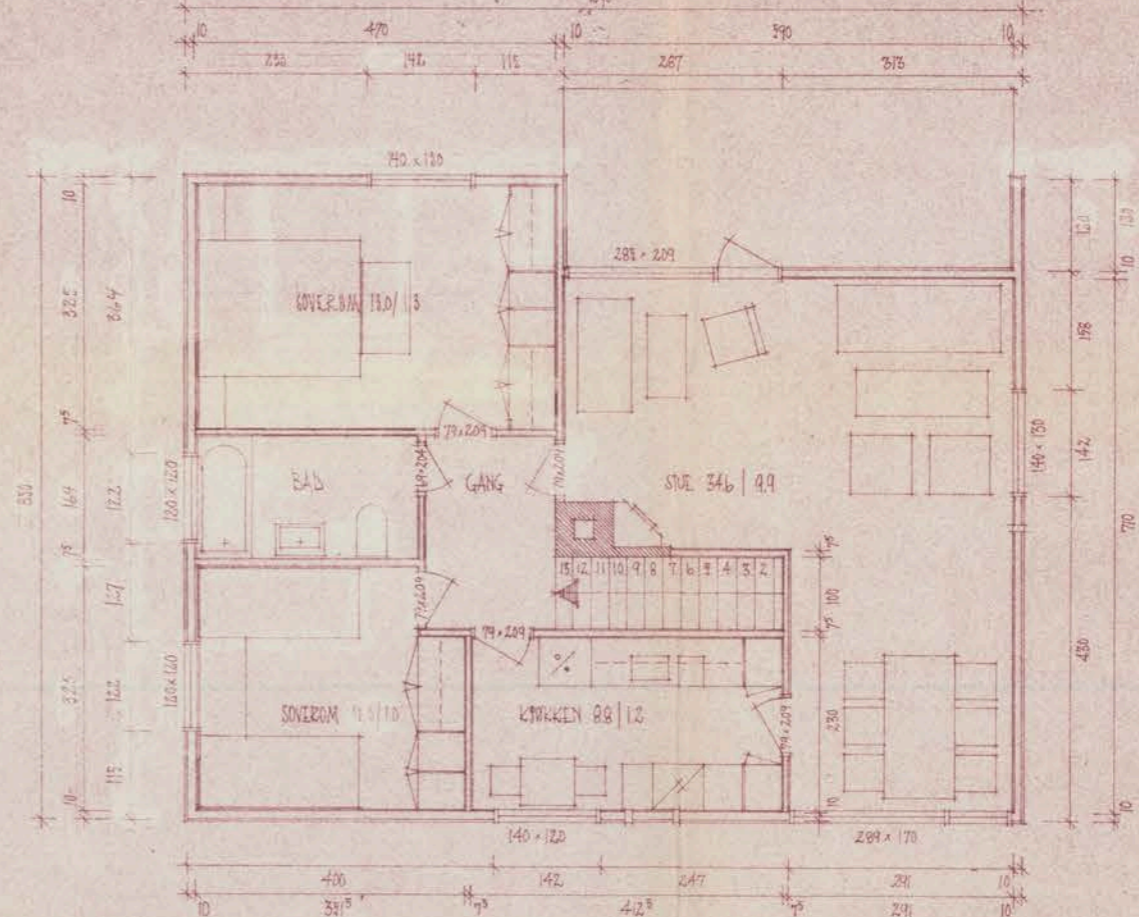
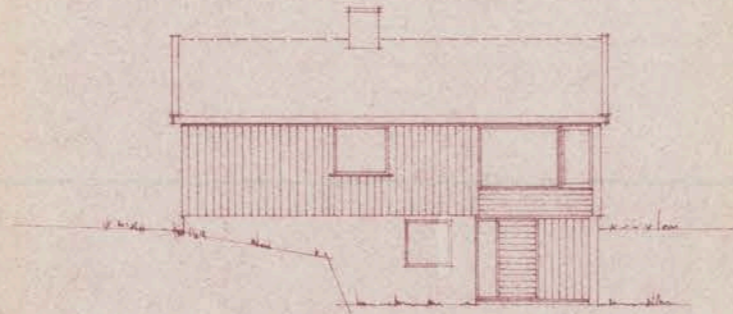
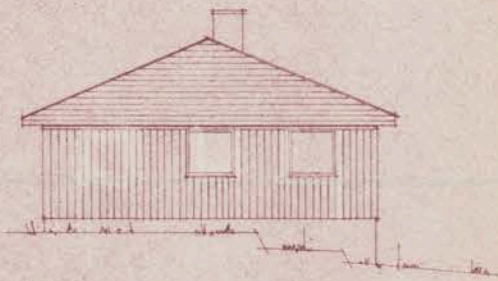
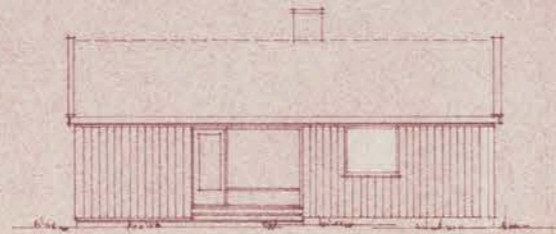
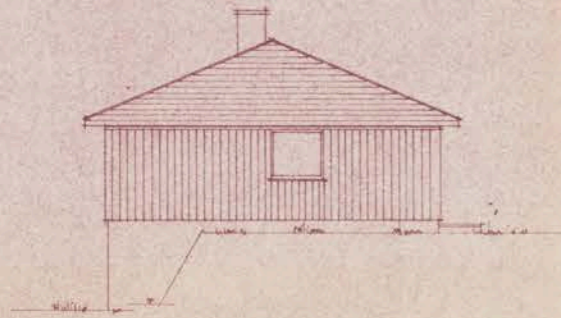
13.2.75

Arbetssted	Nyveien 1, gnr. 92 bnr. 43 i Hedrum.
Arbeidets art	Enebolig i tre.
Bygningens art	Våningshus
Byggherre	Ole Kr. Brevik.
Byggemelder	A/S Bygg Service, Sandefjord.
Ansvarshavende	Alexander Skaara Sandefjord.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor). Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

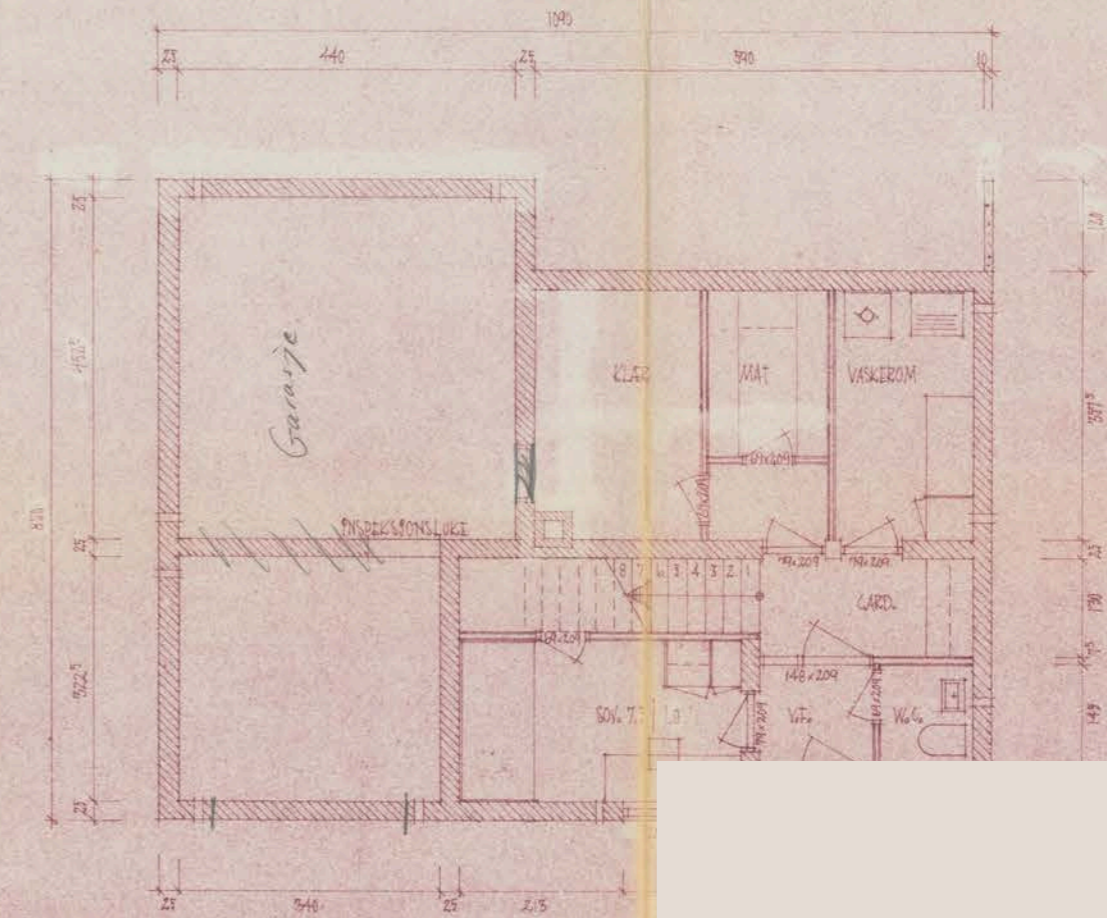
Merknader :



Hedrum bygn.råd
Sak nr. 248 1/B

Godkjent ved utarbeidelse etter
gjeldende lov og forskrifter.
Hedrum bygningråd

Administrasjon, gjelder for alle B.
Vedlagte planer, er utarbeidet i henhold til
dette rådets anbefaling og godkjenning. Plan-
ene er utarbeidet i henhold til lov og forskrifter.



BYGGHERRE: *MAGNAR LARSEN* 188.63

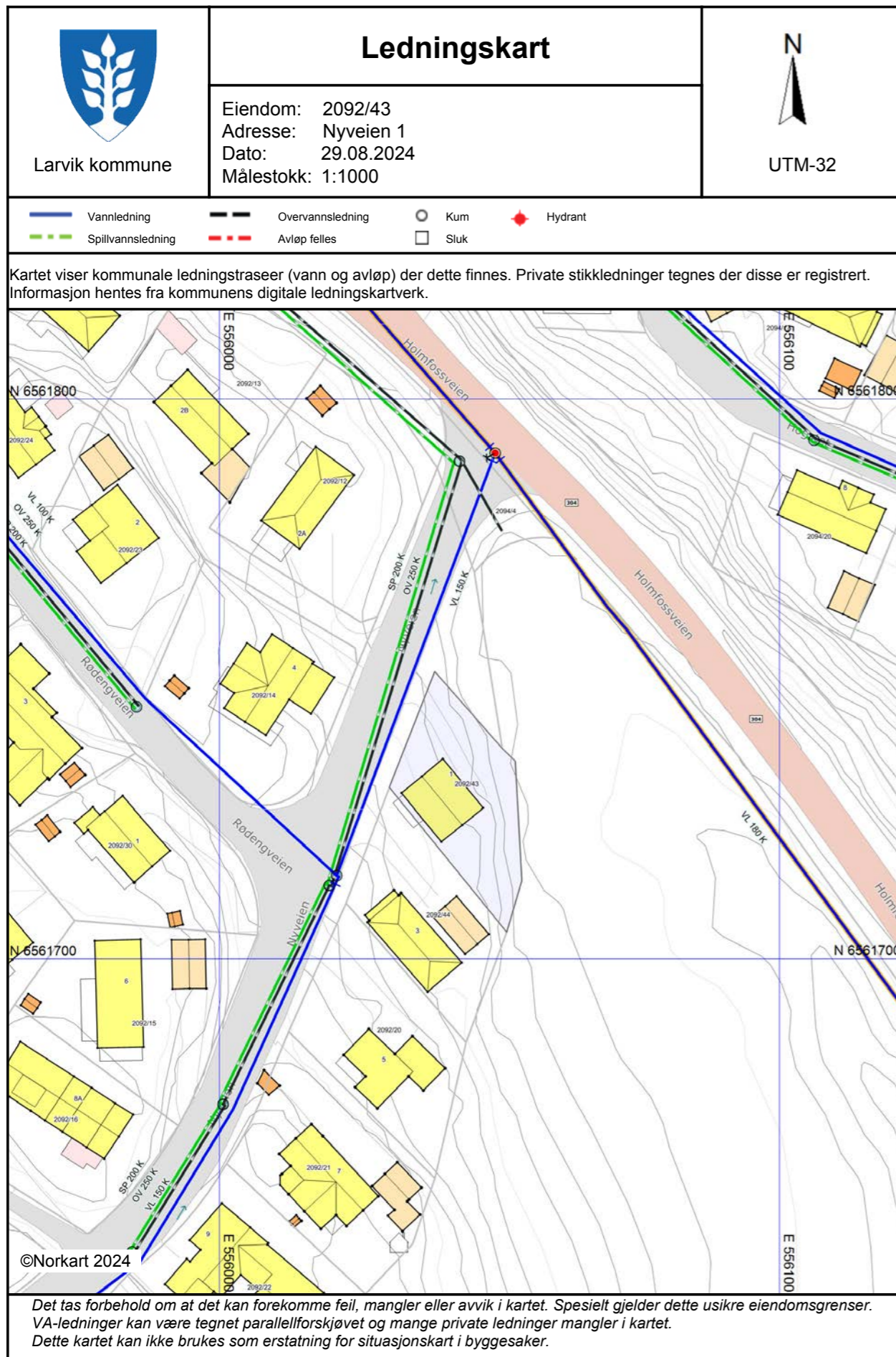
BYGG SERVICE
TYPE **8B**

BERGGATEN 1-3. SANDEFJORD.

PLANER OG SNITT. M. 1:50. - FASADER. M. 1:100. I. AREAL 100.0/12

TØNSBERG APRIL 1970. RETTET BOKI 1970.

FADUM, DEERSEN OG WOLLERT-NIELSEN. ARKITEKTER MNAL. TØNSBERG.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nyveien 1
3282 KVELDE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

Oppdragsnummer:

Telefon: 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre