



aktiv.

Kaarbyveien 29, 3092 SUNDBYFOSS

Spennende enebolig på romslig tomt, stor garasje/uthus, gangavstand til butikk. Regulert område til forretning/kontor.



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

Møllegaten 8, 3111 Tønsberg. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 650 000,-
Omkostn.: Kr 67 490,-
Total ink omk.: Kr 2 717 490,-
Selger: Anders Abelseth

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 123/187 kvm
Tomtstr.: 1095.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 255, bnr. 9
Oppdragsnr.: 1312240055

Spennende enebolig på romslig tomt, stor garasje/ uthus, gangavstand til butikk.

Velkommen til denne koselige eneboligen i Sundbyfoss. Her har man kort vei til butikk, barnehage og skole i Hof. Kroa i Sundbyfoss ligger også nærheten for en matbit, eller delta på en av konsertene de arrangerer. Det er også flere turområder og skiløyper nesten rett utenfor døren.

Boligen har fin planløsning med romslige rom. Overbygget veranda med sen kveldssol og en veranda ut fra 2.etg hvor man har morgensol.

Garasjen gir plass for både parkering og to fine hobbyrom. Eiendommen ligger i område regulert for forretning/kontor og åpner muligheter for deg med større planer.

Velkommen til visning!

Vi anbefaler å laste ned prospektet og registrere navn og nr slik at vi kan holde deg oppdatert om eiendommen. Husk at det lønner seg å ha finansiering i orden før du går på visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	78
Energiattest	83
Nabolagsprofil	85
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA-i: 123 m²

BRA-e: 64 m²

BRA totalt: 187 m²

TBA: 42 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m² Gang, Kjøkken, Peisstue m/trapp, Vaskerom/lvc, Tv-stue/spisestue

2. etasje

BRA-i: 51 m² Gang, Soverom 1, Bad/lvc, Soverom 2, Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m²

2. etasje

15 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 64 m² Garasje, Verksted/hobbyrom, Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg.:

Gang: 7,3 m²

Kjøkken: 15 m²

Peisstue m/trapp: 21 m²

Vaskerom/lvc: 2,8 m²

Tristue/spisestue: 22,2 m²

Areal 2. etg.:

Gang: 9 m²

Soverom 1: 17,2 m²

Bad: 5,7 m²

Soverom 2: 9,4 m²

Bad: 6,2 m²

Tomtetype

Eiet

Tomt størrelse

1095,2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er pent opparbeidet med beplantet hage og gruset gårds plass. Gjerdet står litt på utsiden av tomtegrensen.

Se vedlagte kart for tomtegrenser.

Beregnet areal og oppgitt areal avviker. Ett av grensepunktene er digitalisert på dig board fra strek-kart, papirkopi med nøyaktighet på 200. Arealen kan derfor avvike, i følge Holmestrand kommune.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Sundbyfoss med gangavstand til butikk, bank i butikk, buss, barnehage, strand og lysløype. Kort avstand til Hof med div. forretninger samt golfbane. Kort avstand til E18. God bussforbindelse nordover til Oslo og sørover til Skien, samt til Holmestrand og Tønsberg.

Retten opp bakken, ca 5 min spasertur, finner man flotte turområder og lysløype.

Kroa i Sundbyfoss ligger nesten vegg-i-vegg med boligen og tilbyr både noe å spise og arrangerer konsserter.

Togstasjon finner man både i Holmestrand og Sande hvor det er store parkeringsplasser for pendlere.

Holmestrand sentrum ligger kun en kort kjøretur unna, og her finner du et godt utvalg av butikker, spisesteder, kafeer og øvrige service tilbud. Nærheten til E18 gjør det også enkelt å pendle til både Drammen og Oslo, noe som gir praktisk tilgang til større arbeidsmarked og by tilbud. Området rundt Kaarbyveien har flere tur- og friluftsområder som er perfekte for rekreasjon, og det er også kort vei til sjøen, hvor du kan nyte sommerdager med bading og båtliv.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage

Espira Sundbyfoss barnehage (0-5 år) - 0,8 km

Hof barnehage (0-5 år) - 4,6 km

Møllendammen naturbarnehage (1-5 år) - 5 km

Skoler

Hof skole (1-10 kl.) - 4,7 km

Botne skole (1-7 kl.) - 9,3 km

Holmestrand videregående skole - 12,8 km

Re videregående skole - 22,2 km

Skolekrets

Eiendommen tilhører Hof skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Sundbyfoss (Linje 41, 42, 121) - 0,2 km

Holmestrand stasjon - 12,6 km

Sandefjord Lufthavn Torp ca 40 min med bil

Oslo Gardemoen ca 11,30 min med bil

Bygningssekkyndig

Oleiv Rudland Kvillhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig over 2 plan oppført i 1900, tilbygget og delvis renoveret i 1978.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskerommet i 1. etg. og bad i 2. etasje som er fra før 1997 og får de 78:3 og blir ikke nærmere undersøkt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekking, nedløp/renner, drenering, vinduer, dører, tettesjikt på balkong, vann- og avløpsrør, varmtvannsbereider som bør skiftes ut i nærmeste fremtid. Det er påvist stigneheter i gulv, råde i en trebjelke i krykkjeller som bør utbedres. Det er påvist tegn til museaktivitet på loftet. Dette bør følges opp med tiltak for å hindre ytterligere skadedyrproblemer. Boligen ellers gir et godt inntrykk i forhold til alder med noe renoveringsbehov. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningsselementene. Når det gjelder tilstanden for øving

henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på solerispunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneløst, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Enebolig - Byggeår: 1900

UTVEDIG

Taket er tekket med undertak av rupaner, takpapp, skyte, leter og enkelkrummet betongstein, trolig fra rundt 1985 ifølge tidligere takrapport. Taktekking er vurdert fra takfot i stige. Renner, nedløp, isavfiter, gradrenner og beslag av plastbelagt stål, trolig fra 1985. Snøfangere er montert på tak mot vest. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av av løst tømmer fra byggeår og bindingsveik konstruksjon på tilbygg etter byggenåte isolert og er utvendig ledd med stående tømmermansledning. Utvendig malt i 2024. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av sperretak. Undertak av bærende og avstivende over- og underliggende trebord. Loftet er isolert med mineralull. Lufteventil på en gavleGG. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1976- 1979. Nytt glass i et vindu på soverom fra 2024. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden. Malt ytterdør av tre med sidefelt av glass, trolig fra 1978. Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1982. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2012. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 1977. Overbygget terrasse og delvis inngasset mot vei på 19,7 m² (6,93 x 2,84) med utgang fra spisestue. Terrassebord og bjelker i trykimpregert tre fundamentert på støpte søyler som har blitt utbedret og stoppt på nytt av eier i 2022. Stående malt rekkverk på 72,5 cm. Overbygget inngangsparti på 7,5 m². Terrassebord og bjelker i trykimpregert tre fundamentert på støpte søyler til grunn. Stående malt rekkverk på 72 cm. Balkong på 15,4 m² (6,58 x 2,34) med utgang fra gang i 2. etg. Terrassebord i trykimpregert tre over tettesjikt av asfaltpapp. Stående malt rekkverk på 1 meter.

INNVEDIG

Gulver har laminat, parkett og beleg. Vegger har malt strie og malte panelplater. Tak har malte takessplater og malte himlingspanel. Etasjeskiller består av trebjelkelegg, tekket med plater/boort, etter byggenåte isolert. Det er foretatt radomålinger med lave verdier i 2018 ifølge tidligere eiers egenerklæring, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen. Bygget er ikke utført med radonsperre. Det er montert vedovn i stue fra 2015. Ubrendbar plate på gull i front. Skorsteinen består av deler av elementtype og deler med teglstein med pusslag. Sotluke i krypkjeller. Røpene er helbeslått med plastbelagte ståplater over tak, fra nyere tid. Under deler av boligen er det en krypkjeller under trebjelkelegg og stubbluft. Det er friskluftventiler i vegger i krypkjeller under tilbygg. Første del av krypkjeller ved gang

er er noe dårlig ventilert. Det er en noe bratt og malt tretrapp mellom etasjene. Teppe i trinn. Det er montert rekkverk med høyde på 80 cm.

Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

Vaskerom fra 1978 inneholder vaskeslum i rustfritt stål fra 2024, gulmontert toalett og opplegg til

vaskemaskin. Det er vinylbelegg på gulv, tapetserte vegger og malte takessplater i innvendig tak. Luftventil i vegg. Veggmontert strålevn og panelovn som varmekilde.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG.3. Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise

unormale forhold. Bad fra 1978 inneholder innredning med servant, dusjabinett og gulmontert toalett (2021). Det er vinylbelegg på støpt gulv med varmekabler, våtromstapet på vegg og malte takessplater i innvendig tak. Elektrisk avtrekksvitte i tak (2017).

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG.3. Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.

Fislagt på vegg mot vaskerom. Det er frittstående kjøp/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber. Stoppkran plassert i kryp/løker. Innvendig avløp er av plast og eldre sølvr. Støkekule plassert i kryp/løker.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm. Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Vedovn i stue.

Luft/luft varmpumpe i stue fra 2022. Veggmonterte panelovner. Trinnstyre varmekabler på bad og reflektorovn på vaskerom. Eldre varmtvannsbereider på 150 liter, plassert i kryp/løker. Sikringskapp er plassert i gang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus. Det er synlig vorteplast rundt tilbygget del. Tåkedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken. Det er ikke synlig grunnmursapp/plast rundt hovedboligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron

på utvendig grunnmur, som er fra byggesid. Grunnmur på eldre del oppført av spærsteinmur og tilbygg med lecablokker. Et mindre område med lav ståhøyde er det støpt gulv. Det er ikke registrert større setningskade i boligens synlige fundament.

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsskissen. Fall fra yttervegger anbefales etablert. Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne dreneror og ikke kun rett ned i bakken ved huset. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 7/10/2024 av Olav Rudland Kullhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammenheng selgers egenerklæring

- Følge tidligere eiere er det installert avtrekksvitte på bad i 2. etasje i 2017.
- Byttet ut toalett på bad i 2. etasje i 2021
- Følge tidligere eiere var det tilkaleslag fra sluk på bad i 1. etasje i 2021 - tett kloakknør mellom privat kum og kommunal kum. Dette ble inspisert i 2021. Det har ikke vært noen tilfeller av dette mens selger har bodd der.
- Slamsugd og inspisert kum mens tidligere eiere bodde her.
- Fuldug luft i krypkellet. Aldri vært vanninntrengning.
- Følge tidligere eiere har det vært lekkasje i pipebeslag i 2015. Det har ikke vært noe mens selger har bodd der.
- Følge tidligere eier har det vært sprøkk i gammel vedovn. Den ble byttet i 2015 og kontrollert av feier samme år.
- Sløve gulv sporadisk i begge etasjer
- Følge tidligere eier har det vært mus på loftet tidligere.
- Følge tidligere eiere er det skiftet sikringer til automatsikringer i 2019, og lagt ny kurs til garasje og nytt jordnisslag fra sikringskap. Det er også installert varmpumpe og satt in ny kurs for denne i 2022. På badet oppe er det også installert nytt lys av eier.
- Følge tidligere eier ble det utført kontroll av el-anlegget og andre installasjoner i 2016.
- Enklere arbeid utført på terrasse/garasje/fasade av eier for å støtte opp terrasse. Det er også bygget høyere rekkverk på veranda.
- Følge tidligere eier ble det utført i 2018 radonmåling verdi var 80/93.

Innhold

1. etg.: Gang, kjøkken, peisestue m/trapp, vaskerom/lvc og tr-stue/spisestue

2. etg.: Gang, Soverom 2stk, bad og bod

Garasje med verksted/hobbyrom og bod.

Standard

Velkommen til denne koselige eneboligen i Sundbyfoss. Kort vei til butikk, barnehage og skole i Hof. Kroa i Sundbyfoss ligger også i nærheten og er fint å ta seg en matbit, eller delta på en av konsertene de arrangerer.

Boligen er romslig med fin planløsning. Stor inngang med plass til å henge fra seg jakker og sette fra seg skoene. Her er det god plass til garderobeskap. Kjøkkenet har godt med skapplass og plass til spisebord ved vinduet. Det er høyt under taket, så man får en god romfølelse. Videre inn i stuen er det flere møbleringsalternativer. Det er

plass til både sittegruppe med tv og spisestue. Utgang til stor overbygget veranda. Lite toaletrom med opplegg til vaskemaskin i 1. etg.

Opp trappen til 2. etg er det en stor mellomgang. Herfra er det utgang til stor overbygget allan.

Badet er et stort med vaskemaskin i gulv. Plass til både dusj, badekar og dobbel servant.

Det er i to gode soverom i 2. etg, hvorav det ene er tobdelt og det andre har en stor bod/ walk-in garderobe. Her er det mange fine løsninger for den kreative.

I garasjen er det innredet et isolert rom. Fint hobbyrom, kontor eller liknende.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Taktekking

Taket er tekket med undertak av ruspanel, takpapp, skyfôr, leter og enkeltkrummet betongstein, trolig fra rundt 1985 ifølge tidligere takstrappert. Taktekking er vurdert fra takfot i stige.

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 uforsmessige avslutninger av takpapp og takstein mot vegg. Steblis er takpapp fritt eksponert uten takstein. Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Tiltak:

- Overråk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Takpappen bør dekes med takstein for å beskytte den mot regn og sol. Eksponering for disse elementene kan føre til raskere nedbrytning og redusert levetid for takpappen. Takstein har passert nedre grense av forventet levetid. Konsekvensen av dette er at det er påregnelig med hyppigere ettersyn og bytte av stein. Stein i grad må ettersees. Ved ujævn stein og brekkasje på stein medfører dette unormal fuktbelastning på undertak som igjen kan medføre fukt/råteskade. Kostnadsbestemt gjelder for utbedringer av utetheter av takpapp mot vegg, samt legging av takstein inntil vegg.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp, isaffter, gradrenner og beslag av plastbeleggt stål, trolig fra 1985.

Sprøfanger er montert på tak mot vest. Trinn montert for fise. Renner er ikke funksjons provd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snofangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggeomdringspunktet.

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

- Det anbefales å montere snofangere mot øst (Inngangsparti) for å unngå snøfordeling av vekt i takkonstruksjonen ved evt. snøras. Normal tid for utskifting av takrenner/nedløp i plåstbelegget stål er 25 - 35 år.

Tiltak

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

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

- Det er naturlig å skifte ut nedløp/renner/beslag samtidig som ny taktekking.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av av luftet tømmer fra byggeår og bindingsveik konstruksjon på tilbygg, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Utvendig malt i 2024.

Vurdering av avvik

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

- Det er påvist sprette råteskader i bordkledningen.

- Det er avdekket stedvis råte i nederste del av kledningsbordene. I tillegg er det observert noe ufagmessig utførelse av kledningen ved tilbygg, hvor over- og underligger har for liten overlapp. Det er påvist manglende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren på store deler av fasaden. På enkelte steder hvor det er lufting, mangler det imidlertid mussepene. Normal tid for reparasjon av bindingsveik av tre er 40 - 80 år. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Normal tid for maling av trekledning er 6 - 12 år.

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 lufteåpning. For liten overlapp på kledningsbord kan føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrenging og bør utbedres. Det anbefales å montere mussepene der det mangler for å unngå skadehyproblemer.

Kostnadsestimat gjelder for skifting av råteskadet trekledning, og montering av musebånd.

Takkonstruksjon/Loft

Takhyen består av saltak. Takkonstruksjonen består av sperretak. Undertak av bærende og arstivende over- og underliggende trebord. Adkomst via innvendig luke i bod. Loftet er isolert med mineralull. Luftventil på en gavvegg.

Vurdering av avvik

- Det er begrenset dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/trakkonstruksjon.
- Det ble påvist eldre fuktskjolder på undertak. På befaringssagen ble det ikke målt noe unormalt med fukt.

Tiltak

- Lufning/ventilering bør forbedres.
- Fuktskjoldene er trolig av eldre dato for ny takteking, og ny pipehatt. Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn. Ved utskifting av takteking er det naturlig å skifte undertak, og etablere tilfredsstillende lufing av loft.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1976 - 1979. Nytt glass i et vindu på soverom fra 2024. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik

- Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer. TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell siltesjød på vinduer av eldre dato med manglende tettestreker, enkelte vanskelig å åpne og noe værslitt treverk. Feil ved tettestreker kan føre til kondens, nedsatt varmesisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for silasje og nedbrytning i en naturlig aldriingsprosess. Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Normal tid for kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

Tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vinduer nærmer seg.

Dører

Malt ytterdør av tre med sidefelt av glass, trolig fra 1978. Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1992. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2012. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 1977.

Vurdering av avvik

- Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdør. TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell siltesjød på ytterdør som er av eldre dato med sitte/manglende tettestreker og noe værslitt treverk. Feil ved tettestreker kan føre til kondens, nedsatt varmesisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for silasje og nedbrytning i en naturlig aldriingsprosess. Normal tid for utskifting av tredører er 20-40 år. Normal tid for kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Tiltak

- Dører fungerer i dag, men påregnelig med tiltak med tiden.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse og delvis innslasset mot vei på 19,7 m² (6,93 x 2,84) med utgang fra spisestue. Terrassebord og bjelker i trykkipregnet tre fundamentert på støpte søyler som har blitt utbedret og støpt på nytt av eier i 2022. Stående målt rekkverk på 72,5 cm. Overbygget inngangsparti på 7,5 m². Terrassebord og bjelker i trykkipregnet tre fundamentert på støpte søyler til grunn. Stående målt rekkverk på

72 cm. Balkong på 15,4 m² (6,38 x 2,34) med utgang fra gang i 2. etg. Terrassebordi trykimpregert tre over tettesjikt av asfaltapp. Stående malt rekkverk på 1 meter.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde.
- Rekkverket til inngangsparti er for lavt i forhold til dagens krav da det er over 50 cm ned fra terrassebord. Tettesjikt/halvapp til balkong trolig fra 1978, og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Imvendig

Overflater:

Gulver har laminat, parkett og belegg. Vegger har malt strie og malte panelplater. Tak har malte takessplater og malte himlingspanel. Takessplater i tv-stue fra 2022 og gulvbelegg i gang fra 2024. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
 - Gulflater i stue er slitte. Hull i gulv trolig fra utbedring/retting av gulv.
- Endeforskyvning mellom bordradene på laminat skal være minst 30 cm, og det er benyttet endeforskyvning på tilnærmet 9 cm i gang, 2. etg. Laminat er ikke montert etter monteringsanvisning.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Mindre avvik som stedvis hak, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig. Kostnadsestimert gjelder for utskifting av gulv i stue/kjøkken.

Radon TG2

Det er foretatt radonmålinger med lave verdier i 2018 ifølge tidligere eiers egenrapportering, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen. Bygget er ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.
- Eienommen ligger i et område som i NSU Radon aksjonskart er definert med 'usikker' aksjonshetsgrad

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, evt. bør det gjennomføres ny radonmåling.

Imvendige trapper

Det er en noe breitt og malt tretrapp mellom etasjene. Teppe i trinn. Det er montert rekkverk med høyde på 80 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndlapper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger på 16,5 cm i trinn, og 12,5 cm i rekkverk. Normal til for utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndlapper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører. 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.
- Enkelte dører bærer preg av brukssitasje og går i kamm.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kjøkken

1. etasje > Kjøkken

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum. Flislagt på vegg mot vaskerom. Det er frittstående kjøll/ fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innredningen bærer preg av brukssitasje. Løse hengsler, løst belegg på benkeplate og fuktsporer i bunneplate under vaskelom.

Tiltak

- Det må påregnes vedlikehold/utskiftninger av innredning.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Vannør er av kobber. Stoppkran plassert i krypkjellet. Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vis anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vis 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 rørlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

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

Avløpsrør

Invendig avløp er av plast og eldre sølvør. Støkeluke plassert i krykkjeller. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerer normalt på befæringsdagen.

Vurdering av avvik

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

Tiltak

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

Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereeder på 150 liter, plassert i krykkjeller.

Vurdering av avvik

-Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Elektrisk anlegg

Sikringskap er plassert i gang. Skringer består av automatskringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser i henhold til kursortegnelse, 40A hovedsikring.

21.Føruligger det et tilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i et tilsynsrapport (dvs en et tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (først)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar/Ukjent.

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Kommentar: Kun fremvist samsvarserklæring for installasjon av ny 16A kurs for varmepumpe stue m/sikkerhetsbryter forankoblet utedel i 2022. (følge tidligere takst rapport er det ny innmat i sikringskap fra 2018. Ingen samsvarserklæring fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale Ehtilsyn (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?

Nei

7. Har det vært brann, brannilopp 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, jernfôr eget punkt under varmtvannstank

Nei

10. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig feste?

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Kommentar: Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på e-anlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvis utskifting og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Tomteforhold

Drenering

Det er synlig vorteplast rundt tilbygget del. Taknedløp er ført til oppstikkende drenering og ut til bakken. Det er ikke synlig grunnmursapp/plast rundt hovedboligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fulksikring av grunnmuren ved (jeller) underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det mangler klemst i topp av vorteplest rundt tilbygg. Normal tid for utskifting av drencsystem med drencledninger er 20-60 år. Normal tid for vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1-5 år.

Tiltak

- Fuktstivning av muren må etableres inkl. klemst.
- Dreneringen har begrenset funksjon og det er påvist for høye fuktverdier i krykkjeller. Konsekvens er at krykkjeller ikke kan benyttes på samme måte som en tørr krykkjeller. Om fukt skal fjernes må drenering legges om. Mindre konsekvens med dagens bruk.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur på eldre del oppført av sparssteinsmur og tilbygg med lerblokker. Et mindre område med lav ståhøyde er det støpt gull. Det er ikke registrert større setningskade i boligens synlige fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik.
- Det er stedvise sprekker og løse fuger i sparssteinsmur.

Tiltak

- Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden.

Terrenghold

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Fall fra yttervegger anbefales etablert. Tåkann anbefales ledes bort fra huset i egne drensrør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.

Vurdering av avvik:

Det er avvik.
- Noe svak fall mot bolig på vestsiden. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig velk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktstivning og drenering.

Tiltak

- Det anbefales å montere 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.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Førhold som har fått TGS:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkeleg, tekket med plater/board, etter byggenåle isolert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforsjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforsjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Følgende rettingsavvik ble registrert: 18 mm gjennom hele, og 36 mm innenfor 2 m i hovedsoverom, 27 mm gjennom hele, og 18 mm innenfor 2 m i gang, 2. etg, 36 mm gjennom hele, og 20 mm innenfor 2 m i tv-stue/spisestue. En del krakk i kjøkken- og peisstuegulv. Det er synlig råte i en trebjelke i krykkjeller. Normal tid for reparasjon av etasjeskiller med bjelkeleg av helte er 40 - 80 år.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforsjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Kostnadsestimatet gjelder utskifting av den råteskadede trebjelken. Det må tas høyde for at det kan være skjulte skader i bjelkelaget, som kan medføre ekstra kostnader dersom flere skader avdekkes under arbeidet.

Krykkjeller

Under deler av boligen er det en krykkjeller under trebjelkeleg og stubbløft. Inngang fra gang. Det er friskluftventiler i vegger i krykkjeller under tilbygg. Første del av krykkjeller ved gang er er noe dårlig ventilt. Ved befaring ble det registrert tegn til at det har vært litt fuktig miljø og det er tegn til råte. Det er viktig å påse god ventilering av krykkjeller til de forskjellige årstidene. Det bør ellers bemerkes at kledd stubbløft kan ha skader bak trepanel. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll. Det var noe lav takhøyde i krykkjeller under tilbygg og er ikke fullt ut inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krykkjelleren.
- Det er manglende fuktspere på bakken.
- Det er påvist råteskader i trebjelkeleg.
- Det er noe tegn til insektangrep i krykkjeller. Det er uklart om det er fuktspere på bakken under hele krykkjeller til tilbygg. Det er noe synlig pløst under sand/jordmasser.

Tiltak

- Fuktspere på bakken bør etableres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

2 etasje > Bad/lvc

Generelt:

Bad fra 1978 inneholder innredning med servant, dusjkabinett og gulvmontert toalett (2021). Det er vinylbelegg på støpt gulv med varmekabler, våtromstapet på vegg og malte takessplater i innvendig tak. Elektrisk avtrekksvifte i tak (2017). Våtrom som er

fra før 1997 får automatisk TG3.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Mangler tiluftspalte ved dør. Våtromstøpet er løs i skjøter. Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsom bruk.

Informasjon er hentet fra vedlagt takst rapport utført av Olav Rudland Kvilhaug

Imbo og løsne

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

Hvitvare

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

Modernisert (Påkostet år

1978

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på tomten.

Plass til en bil i garasje. Ellers gode parkeringsmuligheter i området.

Forsikringselskap

Storebrand

Radonmåling

I følge selger har tidligere eier i 2018 målt radon til 88/93.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA+ (areal i innenfor boenheten), BRA-

(arealet utenfor boenheten(e)) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av inngåssett balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue.

Luft/luft varmpumpe i stue fra 2022.

Veggmonterte panelovner.

Trinnstyrte varmekabler på bad og reflektorovn på vaskerom.

Det var tilsyn på fyringsanlegget 7/9-2018, det ble ikke avdekket avvik.

Siste feilbesøk 14/10-2020.

Info strømforbruk

Selger opplyser et strømforbruk på rundt 11.000 kWh i løpet av et år.

Energiarakter

G

Energitarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 650 000

Kommunale avgifter

Kr 16 941

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Gebyr for vann og avløp er beregnet etter et årsforbruk på 42m³. Gebyr for renovasjon inkluderer leie av plastbeholder.

Eiendomsskatt

Kr 2.536

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 2536,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgevedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formueskattsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektåret 2022 og 100 prosent for inntektåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Info vannavgift

Boligen har vannmåler.

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 255, bruksnummer 9 i Holmestrand kommune.

Tinglyste hefelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende hefelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskyting til ny hjemmelshaver.

30.03.2019:

27.08.1968 - Dokumentnr: 1923 - Eklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: TELEFONKABLER OG
TELEFONLEIDNINGER (STOLPERKABLER) (GRØFTER M.V.)

27.05.1963 - Dokumentnr: 1320 - Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: STATEN I VEGSJEFEN, M.F.L.BEST.

28.05.1973 - Dokumentnr: 2152 - Eklæring/avtale

D ED FÅR LEGGE GANGVEI M.V UNDER RV 315

29.02.1994 - Dokumentnr: 1044 - Eklæring/avtale

D ED AVSTÅR GRUNN I FORB.M/OMLEGG AV RV 35/315 OG LEGG AV
GANG/SYKKELVEI

Dokumentnr: 900193 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
EIENDOMMEN ER OPPRETET FØR 1930

19.11.1973 - Dokumentnr: 4612 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenheten:

Knr:3903 Gnr:255 Bnr:129

01.01.2018 - Dokumentnr: 27199 - Ommumrering ved kommuneendring

Tolligere: Knr:0714 Gnr:55 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 1661523 - Ommumrering ved kommuneendring

Tolligere: Knr:0715 Gnr:255 Bnr:9

01.01.2024 - Dokumentnr: 447166 - Ommumrering ved kommuneendring

Tolligere: Knr:3902 Gnr:255 Bnr:9

Ferdiggattest/brukslåtelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukslåtelse eller ferdiggattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for

lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og byggesloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1990. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger brukstillatelse datert 2/11-79 vedr. utbedret bolig.

Merknader i brukstillatelsen er følgende:

Denne brukstillatelse gis på de betingelser at kroakkvannet må føres til offentlig kloakknett snarest, men helst i forbindelse med vegvesenets omlegging av gangvegen, som jo må krysses. Arbeide må i alle fall være utført innen 1/1-1984.

Arbeide med utbedringen av boligen er utført etter planen, bortsett fra badet som er lagt ut til 2.etg, hvor også soverommene ligger.

Det foreligger tegninger datert 02.11.1983 for tilbygg bolig (veranda og inngangspart) samt fasadeendringer av garasjen.

Tegningene viser kun plantegninger av 1. etg. Disse samsvarer ikke med dagens planløsning der badet er gjort om til kjøkken.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett.

Eiendommen har vannmåler.

Regulerings og arealplaner

KOMMUNEPPLAN/KOMMUNEDELPLAN:

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

Boligbyggelse - Nærørende

Eiendommen ligger i område med Ras- og skredfare

Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035

Eiendommen ligger i et regulert område:

Sundbyfoss Sentrum (7.4.1983)

Reguleringsformål: Forretningskontor

Det gjøres oppmerksom på at byggesøse fra vei går igjennom boligen. Dette vil kunne påvirke tiltak på eiendommen.

Det fremkommer i reguleringsbestemmelser at:

2. Forretningskontor:

På detaljplan må byggesøse mot riksvei tegnes inn. Rene forretningskontorbygg kan tillates inntil 20 m fra veiens midtlinje. Er de kombinert med boliger, må disse

stjernes av andre bygg mot riksveien, eller en må beholde 30 m byggeavstand.
Bygningene kan oppføres
i inntil 2 etg.

Relaterte planer i nærheten opplyses å være HOF-2008001 for Engromningen
(30.9.2014)

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAM

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAM-registret. SEFRAM-registret er et
landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan
ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registret på grunn av alder.
Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel
foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om- og påbygging og generell utnyttelse av
eiendommen.

Legjøpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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 interesser 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 eiendomsregler 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 artalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksforhold 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 godkjenner 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. avnl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avnl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealvikk karakteriseres som en mangel vurderes etter avnl. § 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 kjøpte 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 «G» bud-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eendomsregler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefomme 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 for konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsveier er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 650 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

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

66 250 Dokumentavgift

240 Pantattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantebokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

67 490 Omkostninger totalt

82 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Plus)

2 717 490 Totalpris, inkl. omkostninger

2 732 590 Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 735 390 Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Plus)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 67 490

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.

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 forsinnet, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre delingsavgift 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 egenekklærning som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppavnen følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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 kostnadsoppløp/gjeldelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgjever skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2900,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 55000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kaia Hovstvedt Dahle

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

kaia.dahle@aklu.no

Tlf. 909 82 998

Tønsberg og Re Eiendomsmeiing AS, Møllegaten 8
3111 Tønsberg, Tlf. 333 30 077

Salgsoppgavedato
08.10.2024

Når kjøpte du eiendommen?
- Eiendommen ble kjøpt i november 2021, og jeg flyttet inn i mars 2022.

Hva var avgjørende for valget ditt?
- Hus med god plass og stor tomt. Huset er så klart noe eldre, hvor alt fungerer som det skal, men man kan gjøre oppgraderinger om man ønsker. Ellers var området avgjørende. Sundbyfoss ligger midt i mellom «alb». Det er kort vei til flere byer, samtidig som det ligger lændig til.

Hvorfor skal du flytte?
- Jeg flytter fordi jeg ønsker å bo nærmere jobb i Sandefjord.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?
- Boligen har mye plass og personlighet. God plass i stue og på kjøkken, fine soverom. Hobbyrom i garasjeplygget har også vært noe spesielt med eiendommen. Ellers har jeg spesielt likt de store uteplassene, både hage, terrasse og veranda. Det er solrikt på eiendommen gjennom hele dagen.

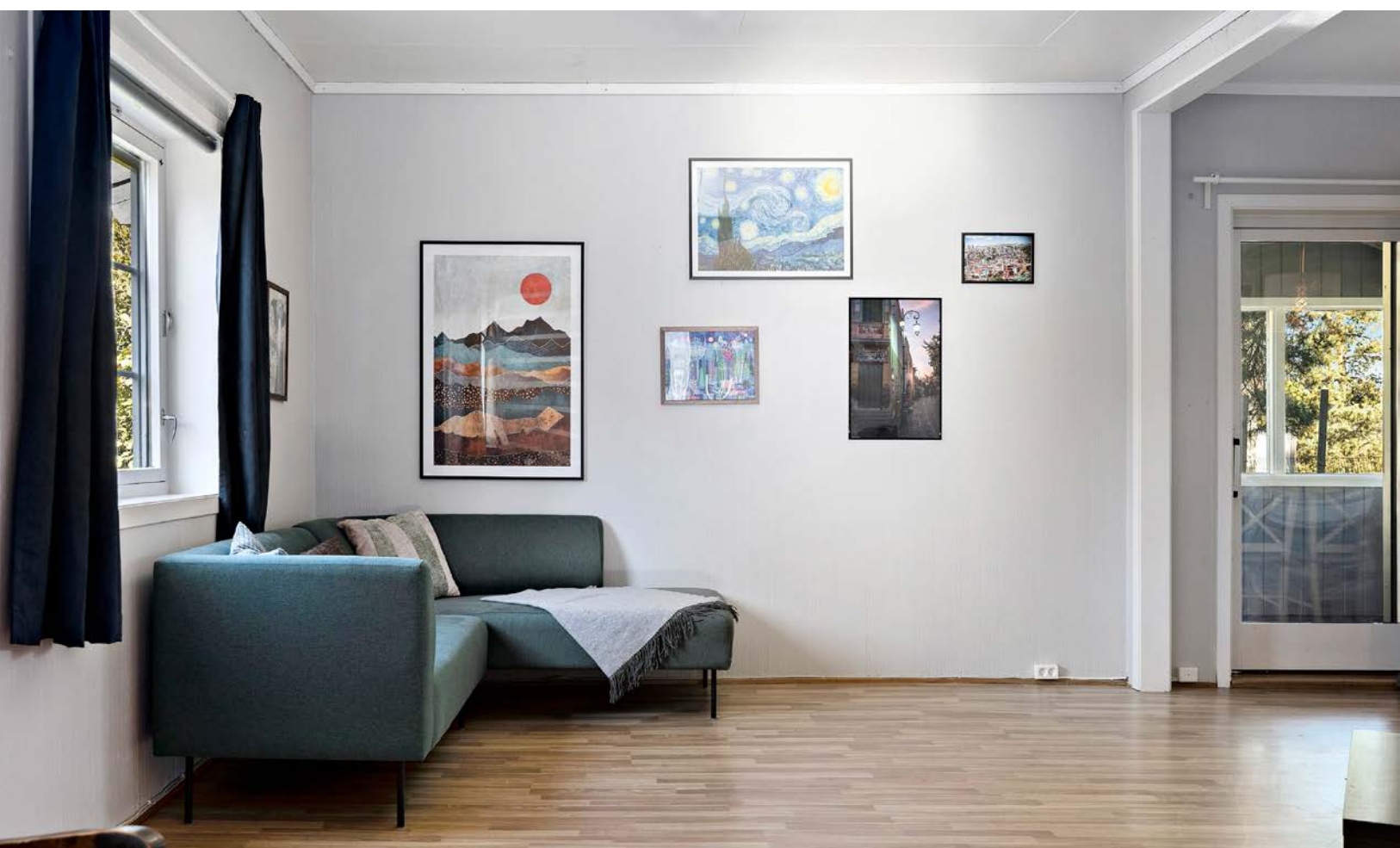
Hva har du likt best med området?
- Det beste med området er først og fremst tumulighetene. Turlyype/ljyslype er rett i nærheten, og i tillegg er det en fin «eventyrskop» med spennende figurer rett borti gata. Det er også kort vei til andre turområder. Ellers er det kort avstand til butikker og kro, og andre opplevelser.

Er det noe du ikke er fornøyd med?
- Det eneste er nærheten til vei.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
- Vinter er det fint å kunne frysse opp i peisen og slappe av inne, eller traskke opp til lyslypa for en runde på ski eller aking. På våren kan man se det blomstre i hagen og man kan plante og gjøre klart i drivhus og hage. Om sommeren er det deilig å nyte godt av sola på alle uteområdene til huset, eller dra til badeplasser i nærheten for en dukkert. På høsten er det veldig vakker i skogen og det er for meg den beste tida å benytte seg av alle tumulighetene i området, for så å komme hjem og lande på sofaen under et teppe.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

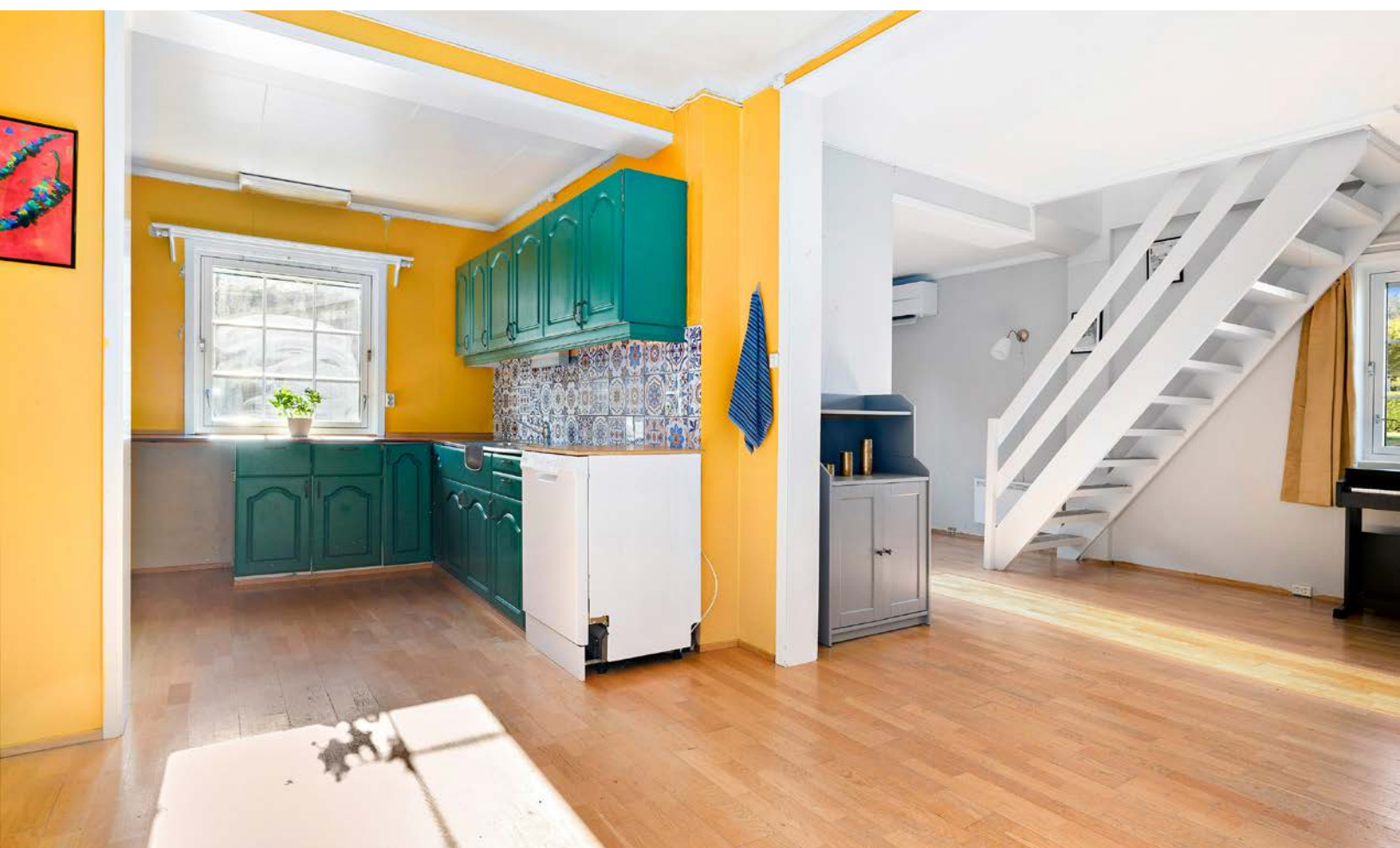




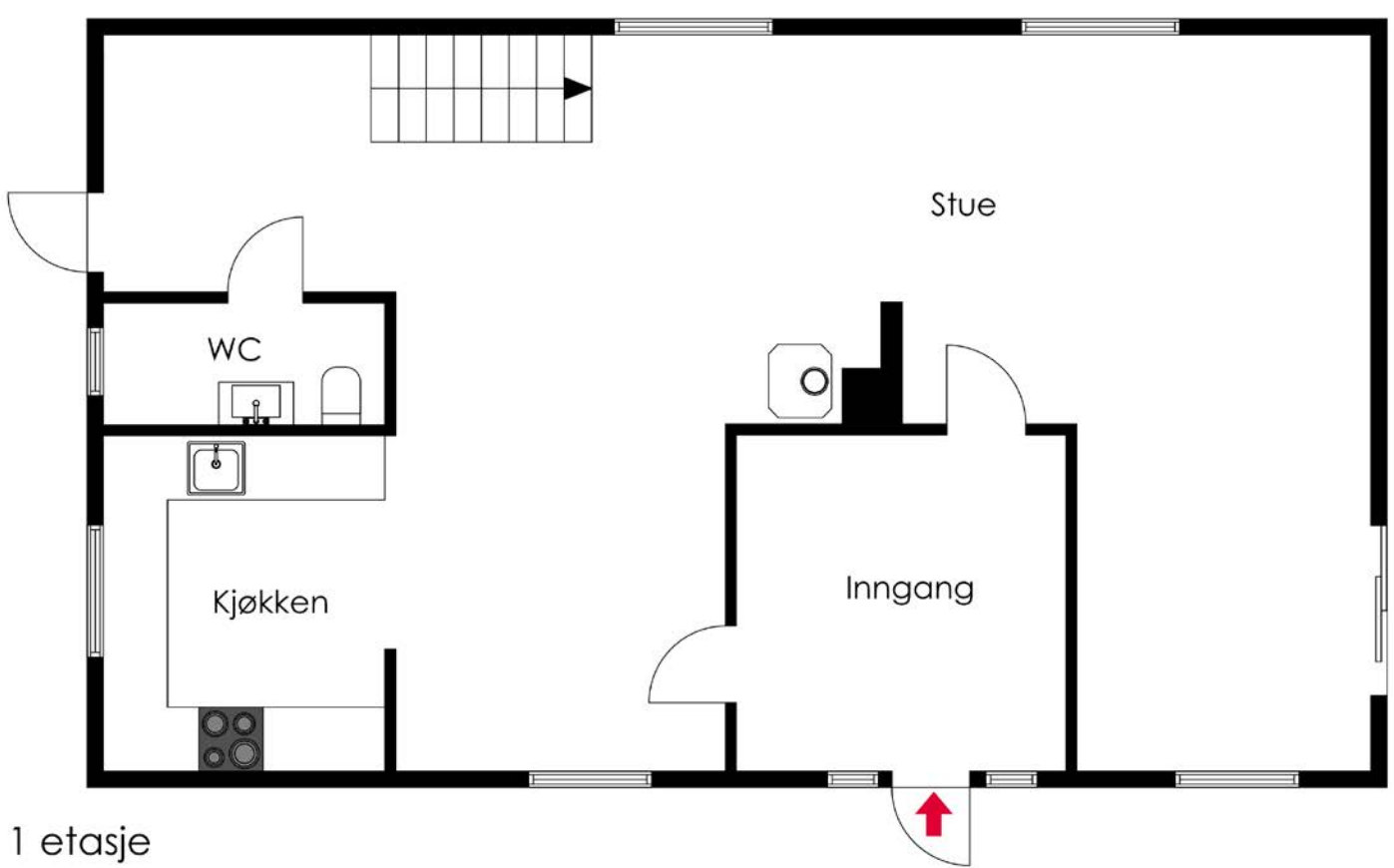


Boligen har mye plass og personlighet. God plass i stue og på kjøkken,





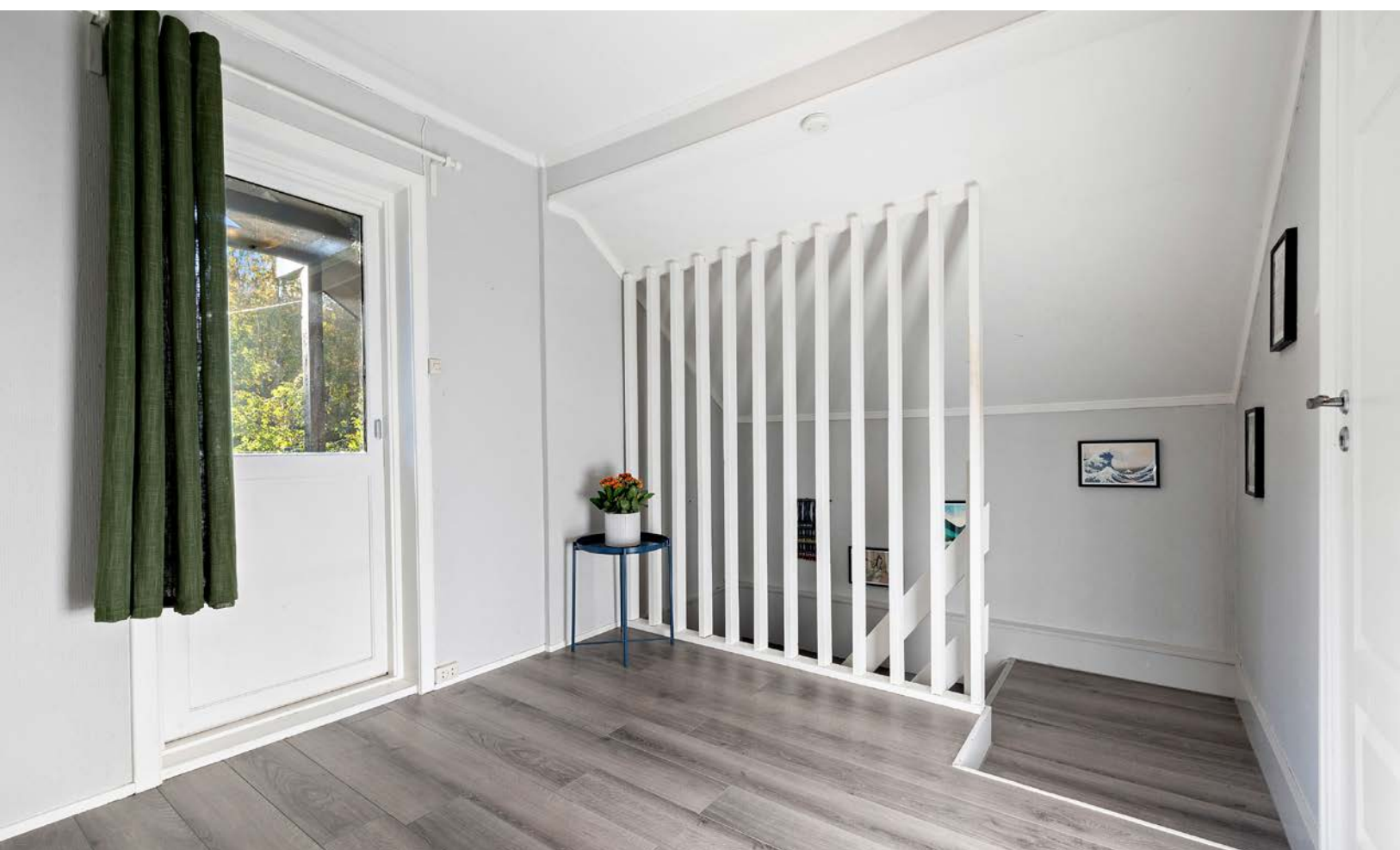




aktiv.



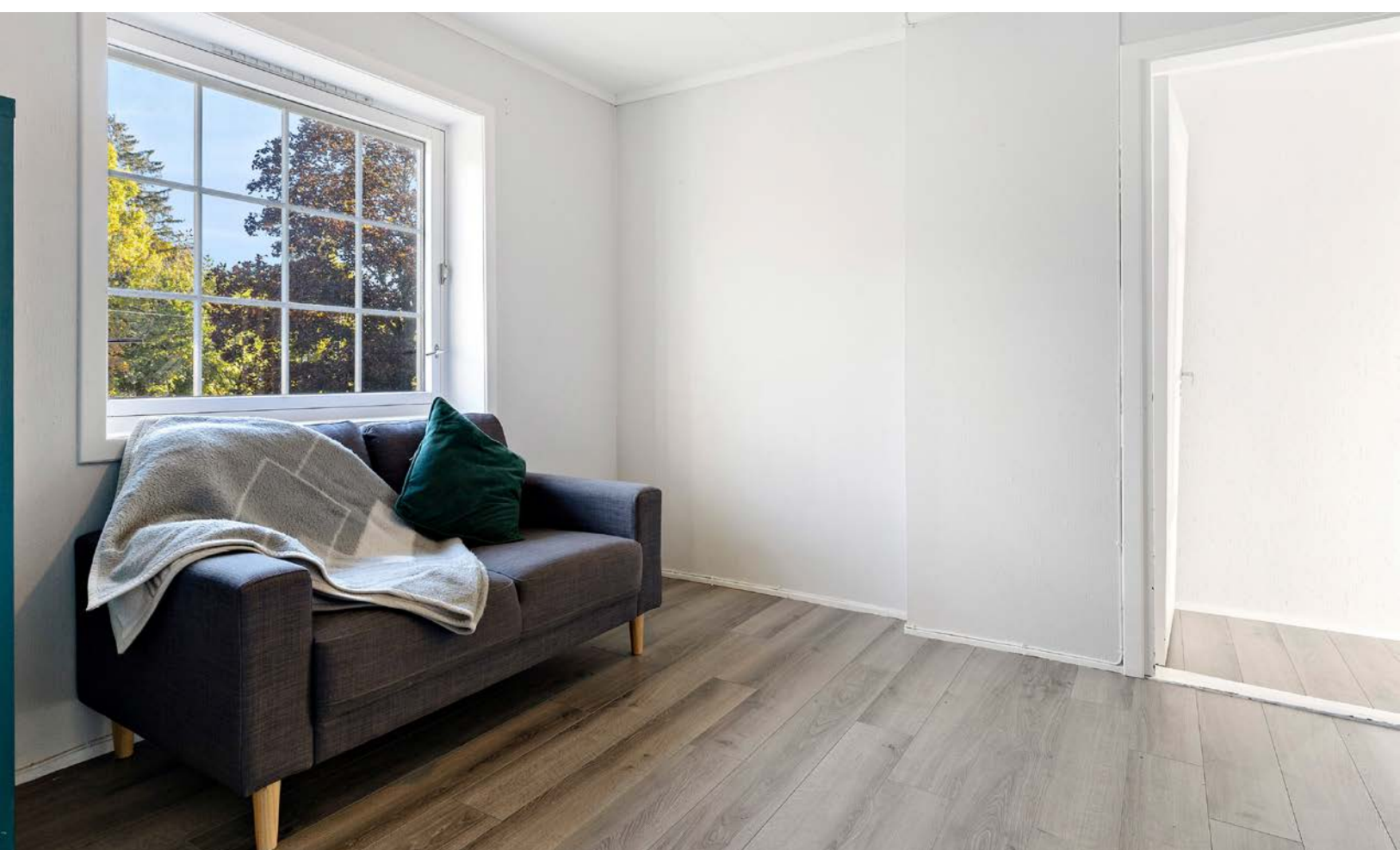
aktiv.

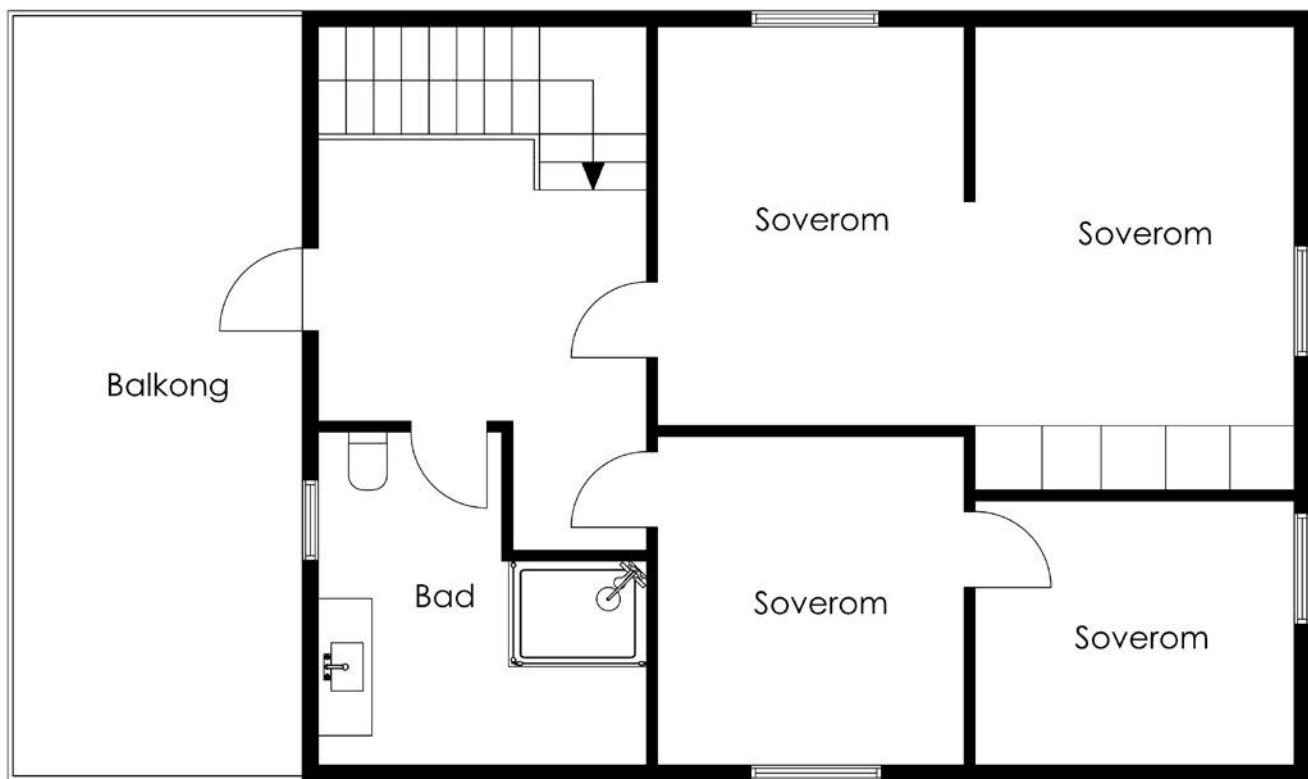




Stor overbygget veranda, hvor man kan nyte morgensolen.







2 etasje

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

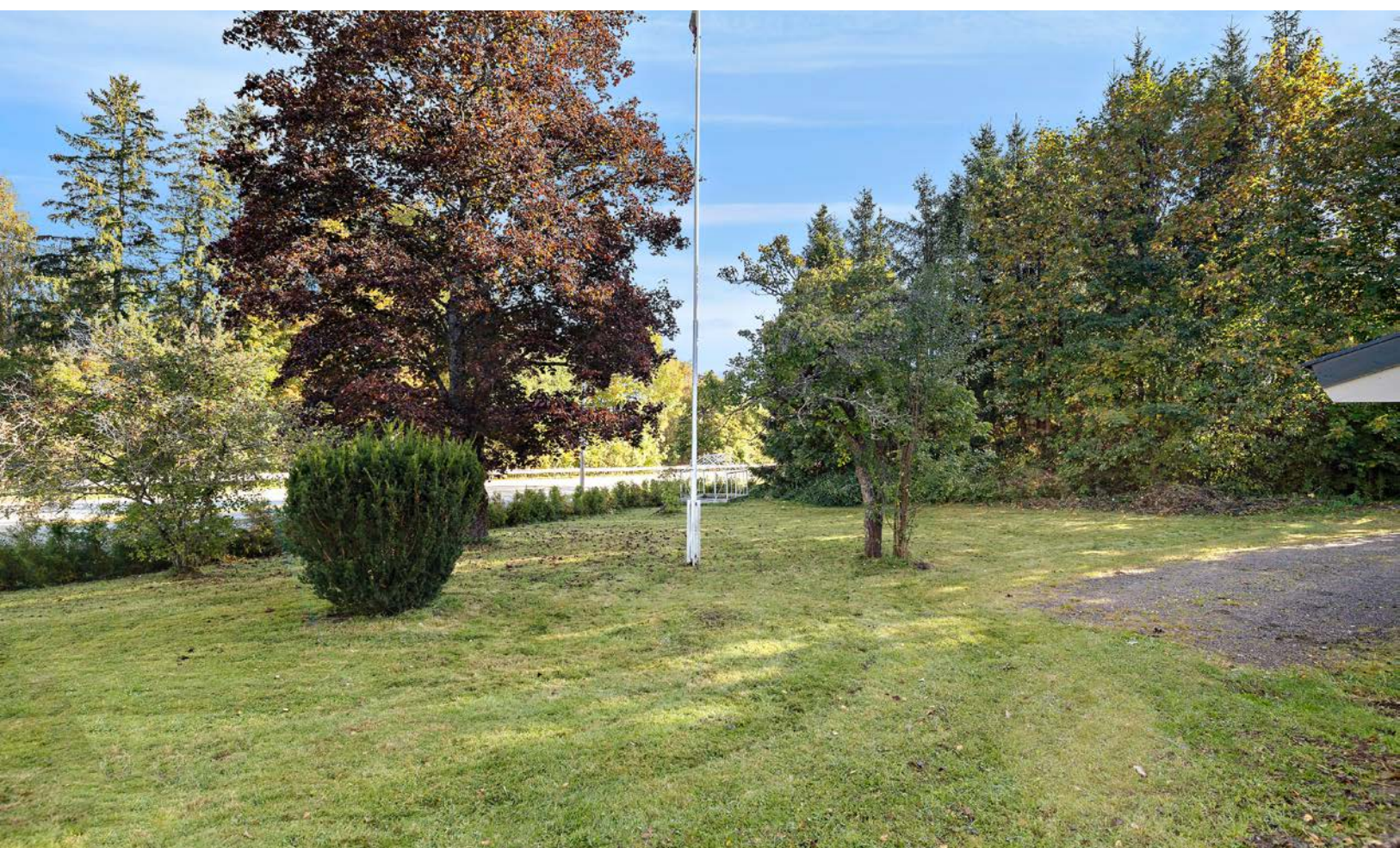
aktiv.
Produced by DIAKRIT

Bad fra 1978 inneholder innredning med servant, dusjkabinett og gulvmontert toalett (2021). Det er vinylbelegg på støpt gulv med varmekabler.



2 etasje







Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kaarbyveien 29, 3092 SUNDBYFOSS
 HOLMESTRAND kommune
 # gnr. 255, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 03.10.2024

Rapportdato: 07.10.2024

Oppdragsnr.: 21248-1425

Referansenummer: BA6175

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]
Gol | Honefoss | 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 Takstcenter 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 Takstcenter 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 / bygningingeniører 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 bygmester/bygningingeniør/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 trede i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstcenter]
et senter i Vestfold som
"er eiendomstakster"

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over 2 plan oppført i 1900, tilbygget og delvis renoverert i 1978.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskerommet i 1. etg. og bad i 2. etasje som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takteking, nedløp/renner, drenering, vinduer, dører, tettesjikt på balkong, vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder som bør skiftes ut i nærmeste fremtid.

Det er påvist skjevheter i gulv, råte i en trebjelke i krypkjeller som bør utbedres.

Det er påvist tegn til museaktivitet på loftet. Dette bør følges opp med tiltak for å hindre ytterligere skadedyrproblemer.

Boligen ellers gir et godt inntrykk i forhold til alder med noe renoveringsbehov.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med undertak av rupanel, takpapp, sløyfer, leker og enkelkrummet betongstein, trolig fra rundt 1985 ifølge tidligere takstrappert. Taktekking er vurdert fra takfot i stige.

Renner, nedløp, israfter, gradrenner og beslag av plastbelagt stål, trolig fra 1985.

Snøfangere er montert på tak mot vest. Trinn montert for feier.

Yttervegger over grunnmur av av laftet tømmer fra byggeår og bindingsverk konstruksjon på tilbygg, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Utvendig malt i 2024.

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av sperretak.

Undertak av bærende og avstivende over- og underliggende trebord.

Loftet er isolert med mineralull. Lufterventil på en gavlvegg.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1976 - 1979. Nytt glass i et vindu på soverom fra 2024.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Malt ytterdør av tre med sidefelt av glass, trolig fra 1978.

Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1982.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2012.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 1977.

Overbygget terrasse og delvis innglasset mot vei på 19,7 m² (6,93 x 2,84) med utgang fra spisestue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte søyler som har blitt utbedret og støpt på nytt av eier i 2022.

Stående målt rekkverk på 72,5 cm.

Overbygget inngangsparti på 7,5 m².

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte søyler til grunn.

Stående malt rekkverk på 72 cm.

Balkong på 15,4 m² (6,58 x 2,34) med utgang fra gang i 2. etg. Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av asfaltpapp.

Stående malt rekkverk på 1 meter.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulver har laminat, parkett og belegg.
Vegger har malt strie og malte panelplater.
Tak har malte takessplater og malte himlingspanel.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater/bord, etter byggemåte isolert.
Det er foretatt radonmålinger med lave verdier i 2018 ifølge tidligere eiers egenerklæring, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.
Bygget er ikke utført med radonsperre.
Det er montert vedovn i stue fra 2015. Ubrennbar plate på gulv i front.
Skorsteinen består av deler av elementpipe og deler med teglstein med pusslag. Sotluke i krypkjeller.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak, fra nyere tid.
Under deler av boligen er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft.
Det er friskluftsventiler i vegger i krypkjeller under tilbygg. Første del av krypkjeller ved gang er noe dårlig ventilert.
Det er en noe bratt og malt tretrapp mellom etasjene. Teppe i trinn.
Det er montert rekkverk med høyde på 80 cm.
Det er innvendige malte profilerte dører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Vaskerom fra 1978 inneholder vaskekum i rustfritt stål fra 2024, gulvmontert toalett og opplegg til vaskemaskin.
Det er vinylbelegg på gulv, tapetserte vegger og malte takessplater i innvendig tak.
Lufteventil i vegg.
Veggmontert stråleovn og panelovn som varmekilde.
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.
Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

Bad fra 1978 inneholder innredning med servant, dusjkabinett og gulvmontert toalett (2021).
Det er vinylbelegg på støpt gulv med varmekabler, våtromstapet på vegg og malte takessplater i innvendig tak.
Elektrisk avtrekksvifte i tak (2017).
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.
Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskum.
Flislagt på vegg mot vaskerom.
Det er frittstående kjølfrysenskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert i krypkjeller.
Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.
Stakeluke plassert i krypkjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.
Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Vedovn i stue.
Luft-luft varmepumpe i stue fra 2022.
Veggmonterte panelovner.
Trinnstyrte varmekabler på bad og reflektorovn på vaskerom.
Eldre varmtvannsbereder på 150 liter, plassert i krypkjeller.
Sikringsskap er plassert i gang.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus.
Det er synlig vorteplast rundt tilbygget del.
Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt hovedboligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.
Grunnmur på eldre del oppført av sparesteinsmur og tilbygg med lecablokker.
Et mindre område med lav ståhøyde er det støpt gulv.
Det er ikke registrert større setningsskade i boligens synlige fundament.
Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.
Fall fra yttervegger anbefales etablert. Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drenerør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er tegnet inn bad der det i dag er kjøkkeninnredning.
Etablert vaskerom der det er tegnet inn toalettrom.

Ingen plantegninger for 2. etg. er fremvist.

Det er tegnet inn saltak over kjøkken/stue og ikke balkong som det er i dagens bruk.

Garasje

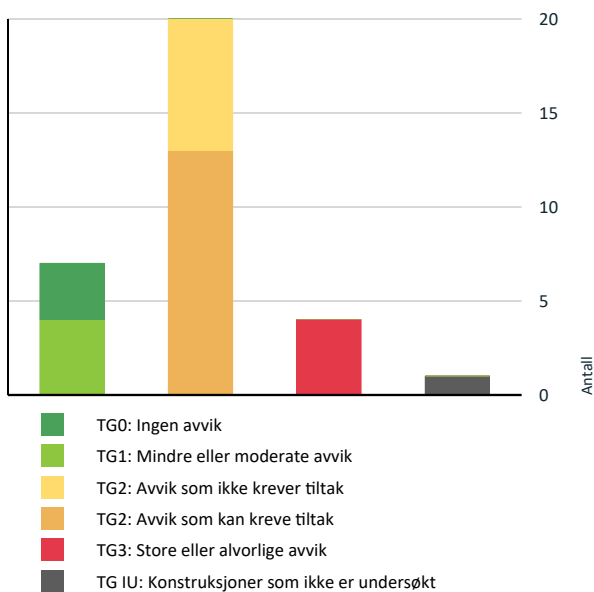
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger stemmer ikke helt med dagens bruk.

Det er etablert en bod i ende av garasje. Plassering av dører og vinduer stemmer ikke med tegninger.

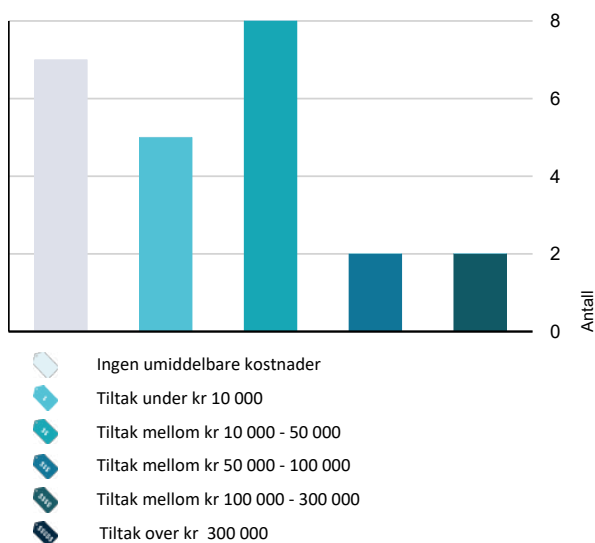
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen siden 2021. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

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 > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [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

ENEBOLIG

Byggeår

1900

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Tilbygget med kjøkken/vaskeromdel i 1978.
1978	Modernisering	Mye av boligen ble modernisert samtidig som tilbygg, utvednig kledning, vinduer. Takteking og renner/nedløp trolig 1985.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med undertak av rupanel, takpapp, sløyfer, lekter og enkelkrummet betongstein, trolig fra rundt 1985 ifølge tidligere takstrappport. Takteking er vurdert fra takfot i stige.

Årstall: 1985

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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 ufagmessige avslutninger av takpapp og takstein mot vegg. Stedvis er takpapp fritt eksponert uten takstein.

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

Konsekvens/tiltak

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

Takpappen bør dekkes med takstein for å beskytte den mot regn og sol. Eksponering for disse elementene kan føre til raskere nedbrytning og redusert levetid for takpappen.

Takstein har passert nedre grense av forventet levetid. Konsekvensen av dette er at det er påregnelig med hyppigere ettersyn og bytte av stein.

Stein i grad må ettersees. Ved ujevn stein og brekkasje på stein medfører dette unormal fuktbelastning på undertak som igjen kan medføre fukt/råteskade.

Kostnadsestimat gjelder for utbedringer av utettheter av takpapp mot vegg, samt legging av takstein inntil vegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp, israfter, gradrenner og beslag av plastbelagt stål, trolig fra 1985.

Snøfangere er montert på tak mot vest. Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere snøfangere mot øst (inngangsparti) for å unngå skjevfordeling av vekt i takkonstruksjonen ved evt. snøras.

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er naturlig å skifte ut nedløp/renner/beslag samtidig som ny takteking.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av av laftet tømmer fra byggeår og bindingsverk konstruksjon på tilbygg, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Utvendig 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 avdekket stedvis råte i nederste del av kledningsbordene. I tillegg er det observert noe ufagmessig utførelse av kledningen ved tilbygg, hvor over- og underliggere har for liten overlapp.

Det er påvist manglende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren på store deler av fasaden. På enkelte steder hvor det er lufting, mangler det imidlertid musesperre.

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. For liten overlapp på kledningsbord kan føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrenging og bør utbedres.

Det anbefales å montere musesperre der det mangler for å unngå skadedyrproblemer.

Kostnadsestimat gjelder for skifting av råteskadet trekledning, og montering av musebånd.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte i bunn av kledningsbord.



For liten overlapp.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av sperretak.

Undertak av bærende og avstivende over- og underliggende trebord.

Adkomst via innvendig luke i bod.

Tilstandsrapport

Loftet er isolert med mineralull. Lufterventil på en gavlvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det ble påvist eldre fuktskjolder på undertak. På befaringsdagen ble det ikke målt noe unormalt med fukt.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Fuktskjoldene er trolig av eldre dato før ny takteking, og ny pipehatt. Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn. Ved utskifting av takteking er det naturlig å skifte undertak, og etablere tilfredstillende lufting av loft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke luft i nedre del av konstruksjon.



Ikke målt noe unormalt med fukt.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1976 - 1979. Nytt glass i et vindu på soverom fra 2024. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Årstall: 1978

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 med manglende tettelister, enkelte vanskelig å åpne og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av vinduer nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Dører

Malt ytterdør av tre med sidefelt av glass, trolig fra 1978.
Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1982.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2012.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 1977.

Årstall: 1978

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdør.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte/manglende tettelister og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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:

Dører fungerer i dag, men påregnelig med tiltak med tiden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitte tettelister på terrassedør mot garasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse og delvis innglasset mot vei på 19,7 m² (6,93 x 2,84) med utgang fra spisestue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte søyler som har blitt utbedret og støpt på nytt av eier i 2022. Stående målt rekkverk på 72,5 cm.

Overbygget inngangsparti på 7,5 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte søyler til grunn. Stående malt rekkverk på 72 cm.

Balkong på 15,4 m² (6,58 x 2,34) med utgang fra gang i 2. etg. Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av asfaltpapp. Stående malt rekkverk på 1 meter.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket til inngangsparti er for lavt i forhold til dagens krav da det er over 50 cm ned fra terrassebord. Tettesjikt/takpapp til balkong trolig fra 1978, og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulver har laminat, parkett og belegg.

Tilstandsrapport

Vegger har malt strie og malte panelplater.
Tak har malte takessplater og malte himlingspanel.

Takessplater i tv-stue fra 2022 og gulvbelegg i gang fra 2024.
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:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulvflater i stue er slitte. Hull i gulv trolig fra utbedring/retting av gulv.
Endeforskyvning mellom bordradene på laminat skal være minst 30 cm, og det er benyttet endeforsyvnig på tilnærmet 9 cm i gang, 2. etg.
Laminat er ikke montert etter monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsestimat gjelder for utskifting av gulv i stue/kjøkken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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:

18 mm gjennom hele, og 36 mm innenfor 2 m i hovedsoverom.

27 mm gjennom hele, og 18 mm innenfor 2 m i gang, 2. etg.

38 mm gjennom hele, og 20 mm innenfor 2 m i tv-stue/spisestue.

En del knirk i kjøkken- og peisstuegulv. Det er synlig råte i en trebjelke i krypkjeller.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av den råteskadede trebjelken. Det må tas høyde for at det kan være skjulte skader i bjelkelaget, som kan medføre ekstra kostnader dersom flere skader avdekkes under arbeidet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råte i trebjelke.

ⓘ TG 2 Radon

Det er foretatt radonmålinger med lave verdier i 2018 ifølge tidligere eiers egenerklæring, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen. Bygget er ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon, evt. bør det gjennomføres ny radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ⓘ TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stue fra 2015. Ubrennbar plate på gulv i front. Skorsteinen består av deler av elementpipe og deler med teglstein med pusslag. Sotluke i krypkjeller. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak, fra nyere tid. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

ⓘ TG 3 Krypkjeller

Under deler av boligen er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. Inngang fra gang.

Det er friskluftsentilert i vegg i krypkjeller under tilbygg. Første del av krypkjeller ved gang er noe dårlig ventilert.

Ved befaring ble det registrert tegn til at det har vært litt fuktig miljø og det er tegn til råte.

Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene.

Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.

Det var noe lav takhøyde i krypkjeller under tilbygg og er ikke fullt ut inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist råteskader i trebjelkelag.

Det er noe tegn til insektangrep i krypkjeller.

Det er ukjent om det er fuktsperre på bakken under hele krypkjeller til tilbygg. Det er noe synlig plast under sand/jordmasser.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler fuktsperre.



Målt høye fuktverdier i trebjelke.

TG 2 Innvendige trapper

Det er en noe bratt og malt tretrapp mellom etasjene. Teppe i trinn.
Det er montert rekkverk med høyde på 80 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger på 16,5 cm i trinn, og 12,5 cm i rekkverk.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.
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.

Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje og går i karm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører - 2

Innvendig malt profilert dør til hovedsoverom fra nyere tid.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 3 Generell

Vaskerom fra 1978 inneholder vaskeukem i rustfritt stål fra 2024, gulvmontert toalett og opplegg til vaskemaskin. Det er vinylbelegg på gulv, tapetserte vegger og malte takessplater i innvendig tak. Lufteventil i vegg. Veggmontert stråleovn og panelovn som varmekilde. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Årstall: 1978

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det mangler tilluftspalte ved dør.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

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

Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsom bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad fra 1978 inneholder innredning med servant, dusjkabinett og gulvmontert toalett (2021).
Det er vinylbelegg på støpt gulv med varmekabler, våtromstapet på vegg og malte takessplater i innvendig tak.
Elektrisk avtrekksvifte i tak (2017).
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Årstall: 1978

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Mangler tilluftspalte ved dør. Våtromstapet er løs i skjøter.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

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

Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsom bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

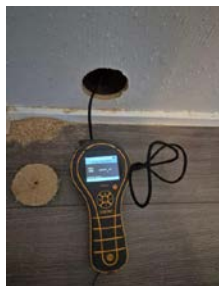


2. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.
Flislagt på vegg mot vaskerom.
Det er frittstående kjølfrysenskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen bærer preg av bruksslitasje. Løse hengsler, løst belegg på benkeplate og fuktsveller i bunnplate under vaskekum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold/utskiftninger av innredning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert i krypkjeller.

Tilstandsrapport

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.

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 og eldre soilrør.
Stakeluke plassert i krypkjeller.

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

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 spalteventiler i vinduskarm.
Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.

TG IU Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Vedovn i stue.
Luft-luft varmepumpe i stue fra 2022.
Veggmonterte panelovner.
Trinnstyrte varmekabler på bad og reflektorovn på vaskerom.

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

TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereider på 150 liter, plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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 gang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A 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.

Ukjent.

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 Kun fremvist samsvarserklæring for installasjon av ny 16A kurs for varmpumpe stue m/sikkerhetsbryter forankoblet utedel i 2022. Ifølge tidligere takstrapport er det ny innmat i sikringsskap fra 2018. Ingen samsvarserklæring fremvist.

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?

Nei

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, jamfør 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 Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på samtlige arbeider, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2. Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

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 brannslukningsutstyr 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'

Det er synlig vorteplast rundt tilbygget del.
Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt hovedboligen.

Tilstandsrapport

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler klemlist i topp av vorteplast rundt tilbygg.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Dreneringen har begrenset funksjon og det er påvist for høye fuktverdier i krypkjeller. Konsekvens er at krypkjeller ikke kan benyttes på samme måte som en tørr krypkjeller. Om fukt skal fjernes må drenering legges om. Mindre konsekvens med dagens bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur på eldre del oppført av sparesteinsmur og tilbygg med lecablokker.

Et mindre område med lav ståhøyde er det støpt gulv.

Det er ikke registrert større setningskade i boligens synlige fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvise sprekker og løse fuger i sparesteinsmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Fall fra yttervegger anbefales etablert. Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drencrør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe svakt fall mot bolig på vestsiden.

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 fuksikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

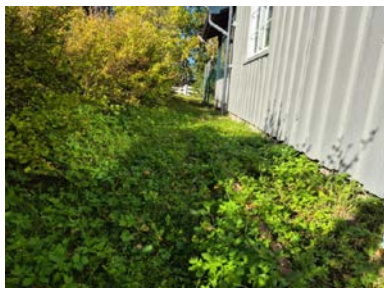
- Tiltak:

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 fall mot bolig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Plass for 1 bil, verksted/hobbyrom og 1 isolert rom.

Byggeår

1970

Kommentar

Årstall ifølge tidligere takstrapport. Ca 1/2 garasjen virker å være tilbygget i 1986. Årstall er avlest i betong gulvet.

Standard

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

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?

Aralet 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 målbar 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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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)		
1. etasje	72			72	27
2. etasje	51			51	15
Krypkjeller					
SUM	123				42
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang , Kjøkken , Peisstue m/trapp, Vaskerom/wc, Tv-stue/spisestue		
2. etasje	Gang , Soverom 1, Bad/wc, Soverom 2, Bod		
Krypkjeller			

Kommentar

Areal 1. etg.
Gang: 7,3 m²
Kjøkken: 15 m²
Peisstue m/trapp: 21 m²
Vaskerom/wc: 2,8 m²
Tv-stue/spisestue: 22,2 m²

Areal 2. etg.
Gang: 9 m²
Soverom 1: 17,2 m²
Bad: 5,7 m²
Soverom 2: 9,4 m²
Bod: 6,2 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tegnet inn bad der det i dag er kjøkkeninnredning. Etablert vaskerom der det er tegnet inn toalettrom.

Ingen plantegninger for 2. etg. er fremvist.

Det er tegnet inn saltak over kjøkken/stue og ikke balkong som det er i dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny kurs til varmepumpe i 2022.
Nytt glass i et soveromsvindu i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		64		64	
SUM		64			
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje , Verksted/hobbyrom, Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer ikke helt med dagens bruk.
Det er etablert en bod i ende av garasje. Plassering av dører og vinduer stemmer ikke med tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	116	7
Garasje	0	64

Kommentar

Enebolig Bod i 2. etg. er regnet som s-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Anders Abelseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	255	9		0	1095.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kaarbyveien 29

Hjemmelshaver

Abelseth Anders

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 450 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	03.10.2024	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.10.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.10.2024	Det foreligger brukstillatelse på eiendommen datert 02.11.1979	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	03.10.2024	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BA6175>

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 salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312240055	
Selger 1 navn	
Anders Abelseth	
Gateadresse	
Kaarbyveien 29	
Poststed	Postnr
SUNDBYFOSS	3092
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1312240055

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AA

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ifølge tidligere eiere er det installert avtrekksvifte på bad i 2.etasje i 2017, og byttet ut toalett på bad i 2.etasje i 2021

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Ifølge tidligere eiere var det tilbakeslag fra sluk på bad i 1.etasje i 2021 - tett kloakkrør mellom privat kum og kommunal kum. Dette ble inspisert i 2021. Det har ikke vært noen tilfeller av dette mens jeg har bodd her.
-------------	---

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Slamsugd og inspisert kum mens tidligere eiere bodde her.
Arbeid utført av	Holmestrand kommune og Hod Miljøservice AS

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

Nei Ja

Beskrivelse	Fuktig luft i krypkjeller. Aldri vært vanninntrengning.
-------------	---

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

Nei Ja

Beskrivelse	Ifølge tidligere eiere har det vært lekkasje i pipebeslag i 2015. Det har ikke vært noe mens jeg har bodd her.
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	Ifølge tidligere eier har det vært sprekk i gammel vedovn. Den ble byttet i 2015 og kontrollert av feier samme år.
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	Skjeve gulv sporadisk i begge etasjer.
-------------	--

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse	Ifølge tidligere eier har det vært mus på loftet tidligere.
-------------	---

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

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ifølge tidligere eiere er det skiftet sikringer til automatsikringer i 2019, og lagt ny kurs til garasje og nytt jordinnslag fra sikringssskap. Det er også installert varmepumpe og satt in ny kurs for denne i 2022. På badet oppe er det også installert nytt lys av eier.
Arbeid utført av	Strand elektro AS, ALT installasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
 År
 Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1312240055

Tilleggskommentar

Ved egeninnsats er følgende arbeid utført: Det er skiftet lys over speil på bad i 2.etasje ved egeninnsats. Kontakt over speil funker ikke. Huset er nymalt utvendig. Rekkverk oppe er fikset/utbedret Nye takplater på deler av stue Stolper ved inngangaparti skifter Murt støttestøtter under terrasse Nytt gulvbelegg lagt i entré og på bod ute Skiftet vask og innmat i kran på vaskerom Hekk plantet mot vei

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets sikt 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

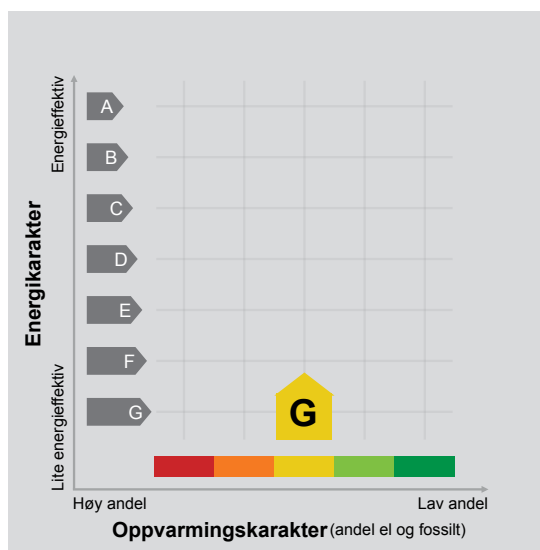
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Abelseth	9de42d10dbd3ea7e46967a 7a09fe1c1afcd35494	03.10.2024 19:43:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1312240055

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kaarbyveien 29
Postnummer	3092
Sted	SUNDBYFOSS
Kommunenavn	Holmestrand
Gårdsnummer	255
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	140467359
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-35098
Dato	07.10.2024



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

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

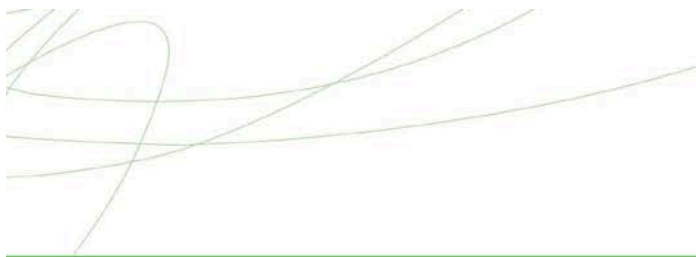
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	123
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon



Nabolagsprofil

Kaarbyveien 29 - Nabolaget Sundbyfoss - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

🚗 Sundbyfoss Linje 41, 42, 121	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	17 min 🚗 12.6 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	40 min 🚗
✈ Oslo Gardermoen	1 t 30 min 🚗

Skoler

Hof skole (1-10 kl.) 339 elever, 22 klasser	7 min 🚶 4.7 km
Botne skole (1-7 kl.) 326 elever, 16 klasser	12 min 🚶 9.3 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	16 min 🚶 12.8 km
Re videregående skole 600 elever	22 min 🚶 22.2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Spar Sundbyfoss	4 min 🚶
----------------------------	---------

«Flott rolig sted med kort vei til natur og bad/fiskevann. Grei forbindelse med storbyene i nærheten.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

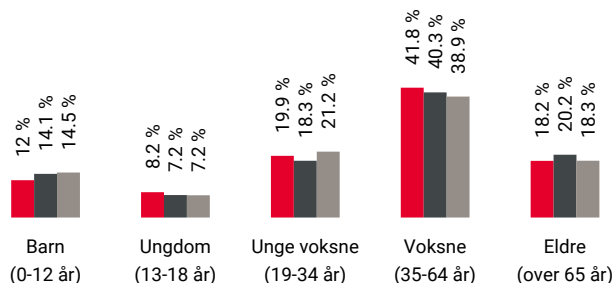
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Sundbyfoss	676	299
🇳🇴 Holmestrand kommune	25 681	11 721
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Sundbyfoss barnehage (0-5 år) 78 barn	10 min 🚶 0.8 km
Hof barnehage (0-5 år) 55 barn	6 min 🚶 4.6 km
Møllerdammen naturbarnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 🚶 5 km

Dagligvare

Spar Sundbyfoss Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Kiwi Hof PostNord	5 min 🚶 3.7 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 90/100

Sport

	Vollshagen fotballbane Fotball	6 min	3.9 km
	Thorshaug Balløkke Ballspill	6 min	4 km
	Feelgood	5 min	
	Kick Tr.senter Hvittingfoss	11 min	

Boligmasse



- 84% enebolig
- 8% rekkehus
- 1% blokk
- 7% annet

Varer/Tjenester

	Holmestrand Toppen	14 min
	Boots apotek Hvittingfoss	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 23% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

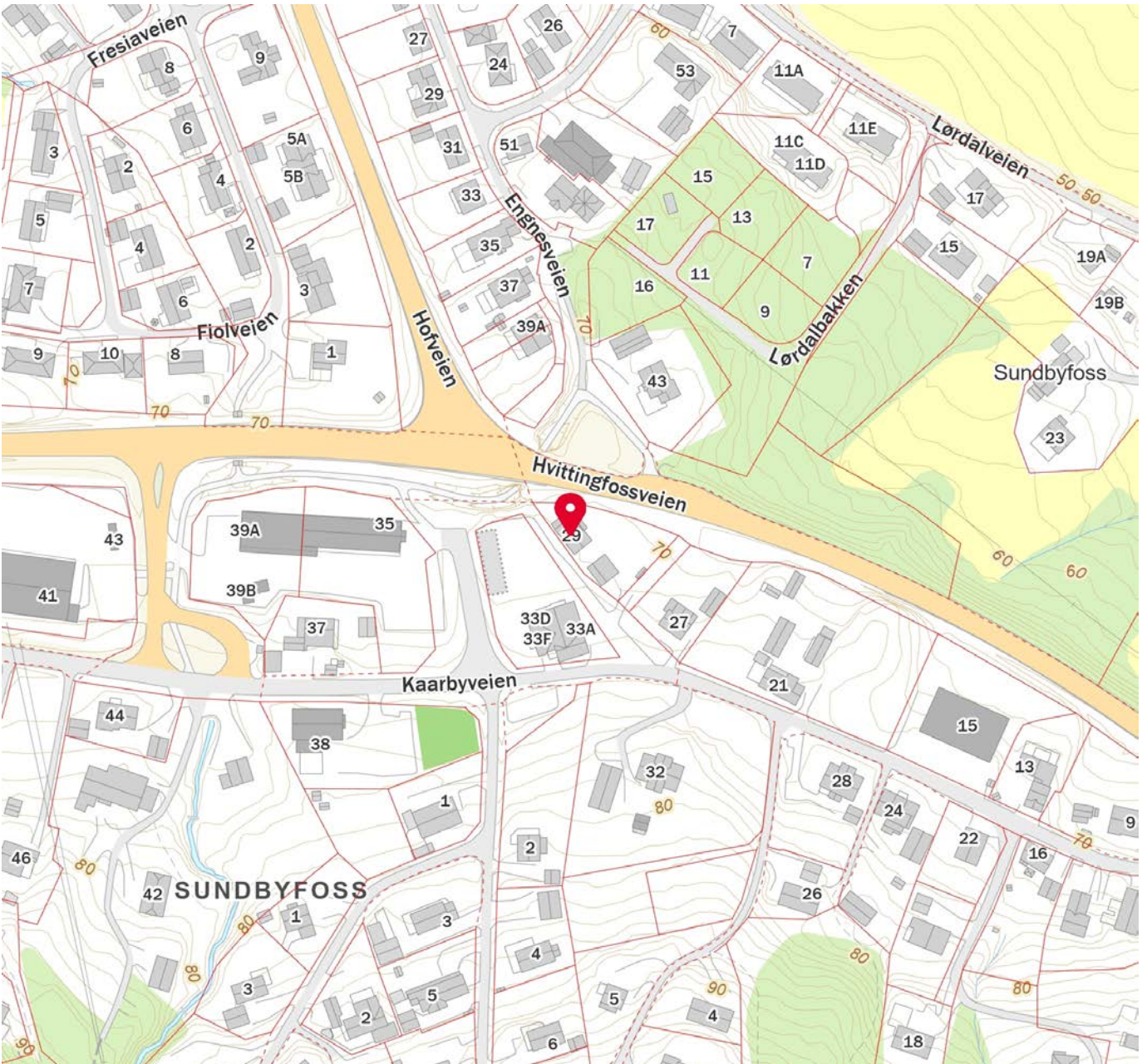


0% 43%

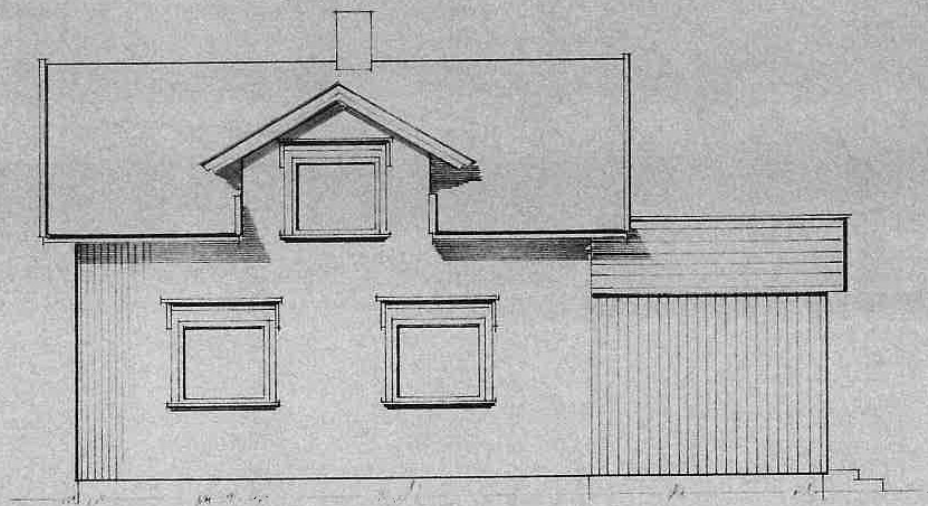
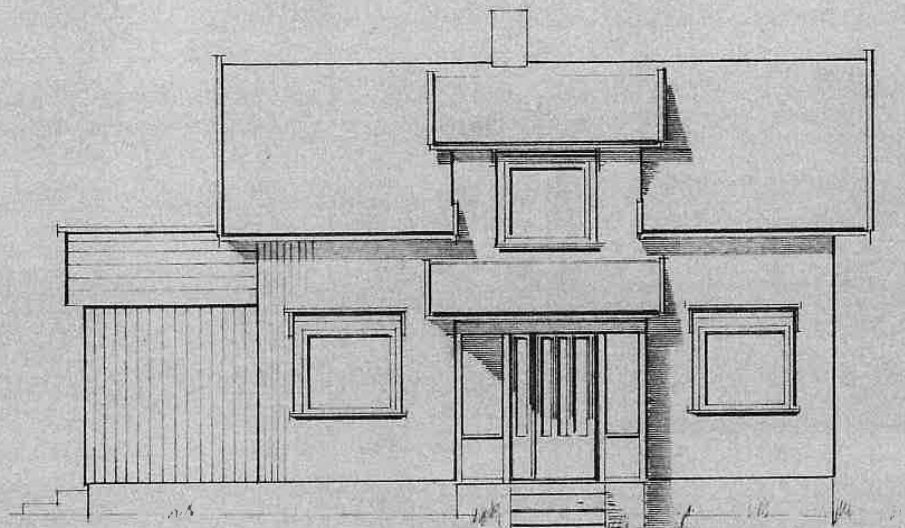
- Sundbyfoss
- Holmestrand kommune
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

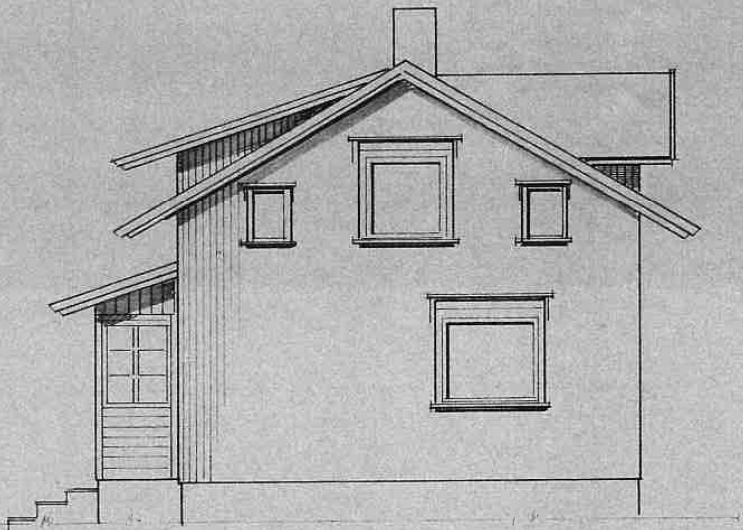
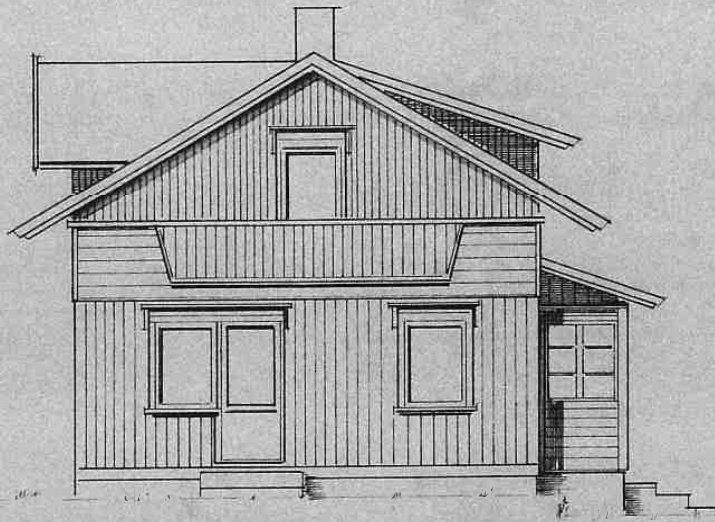


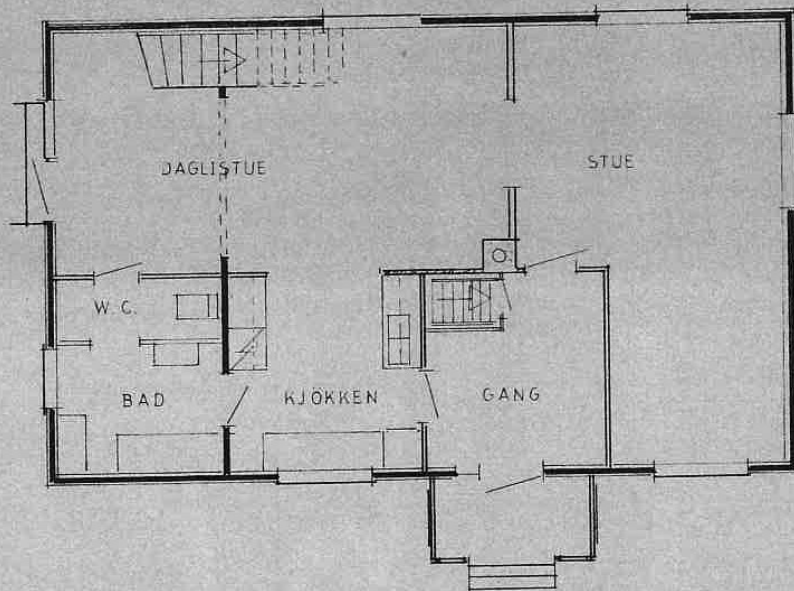
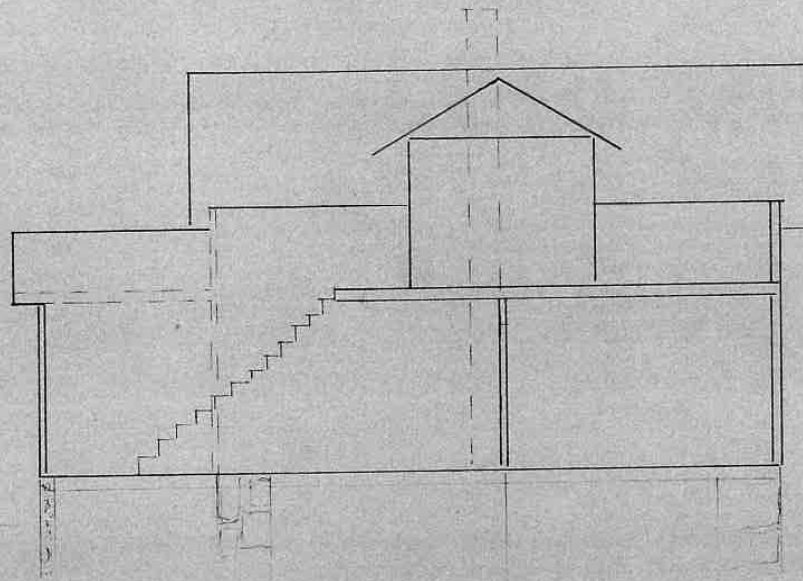
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



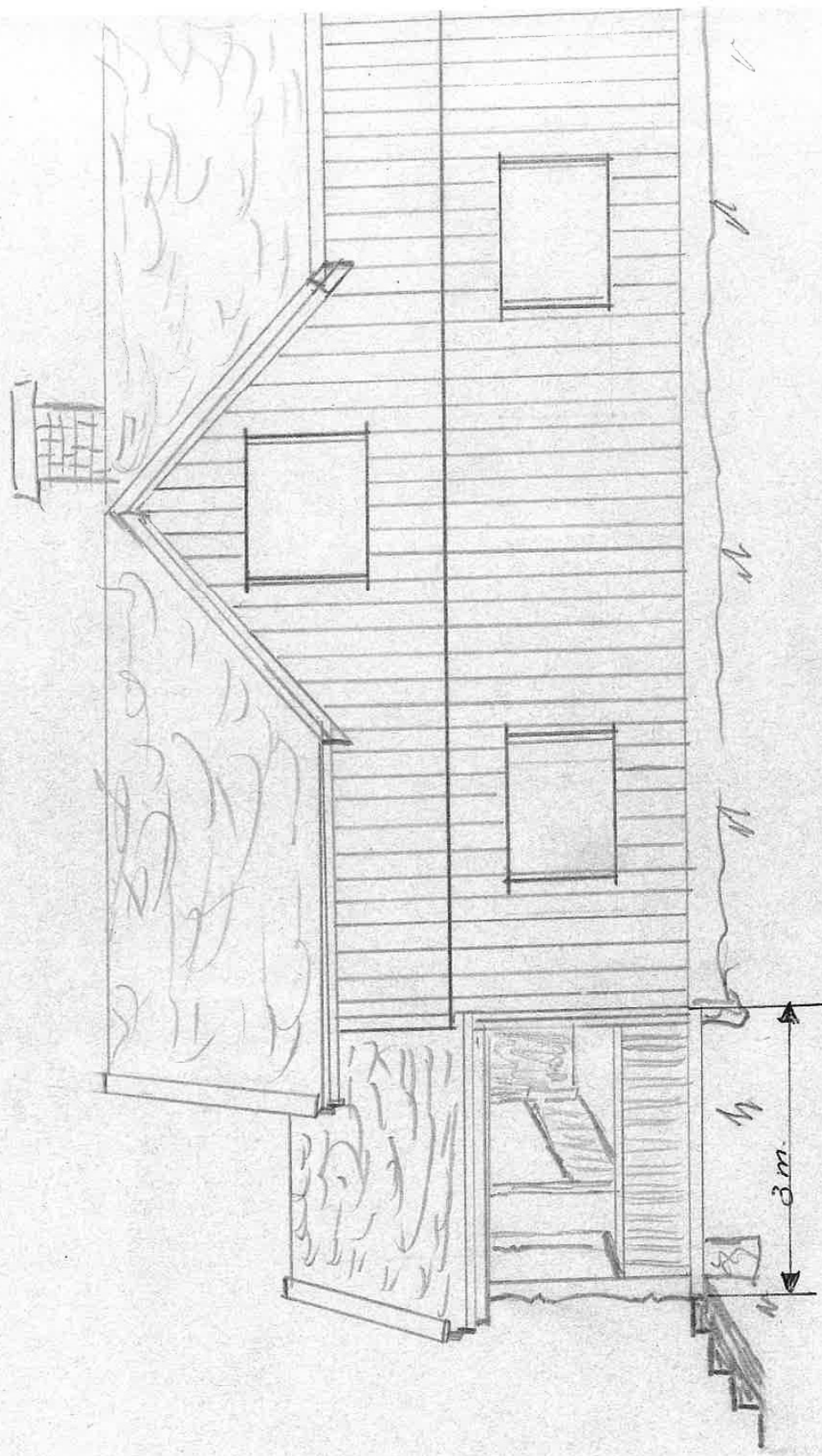
Sak nr. 35/78
 Godkjent 5/4 1978
 Ved utarbeidelse av tegningene er det
 gjort tilleggsarbeid i henhold til
 Hov. Lyngdal kommune 12/4 1978
Rege K. Møren
 Byggningskontrollør

SEWAT BRÅTO
 G.nr. B.nr.
 30 92 Sundbyfoss





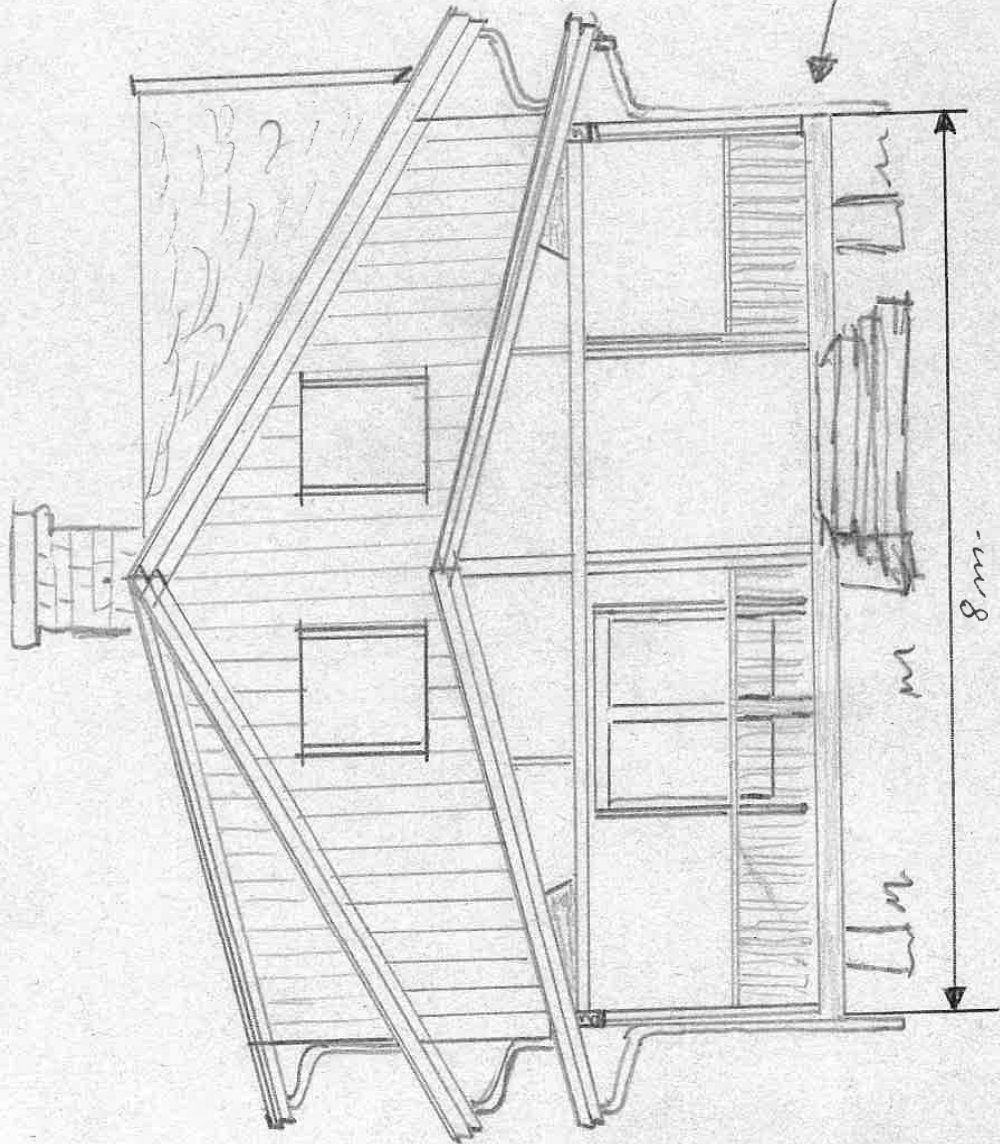
Tilbygg på qnr. 55 b.nr. 9.



Fasade. Vest.

A. J. B.

Tilbygg på qnr. 55 bnr. 9



Gloss i gavel

Tilbygg

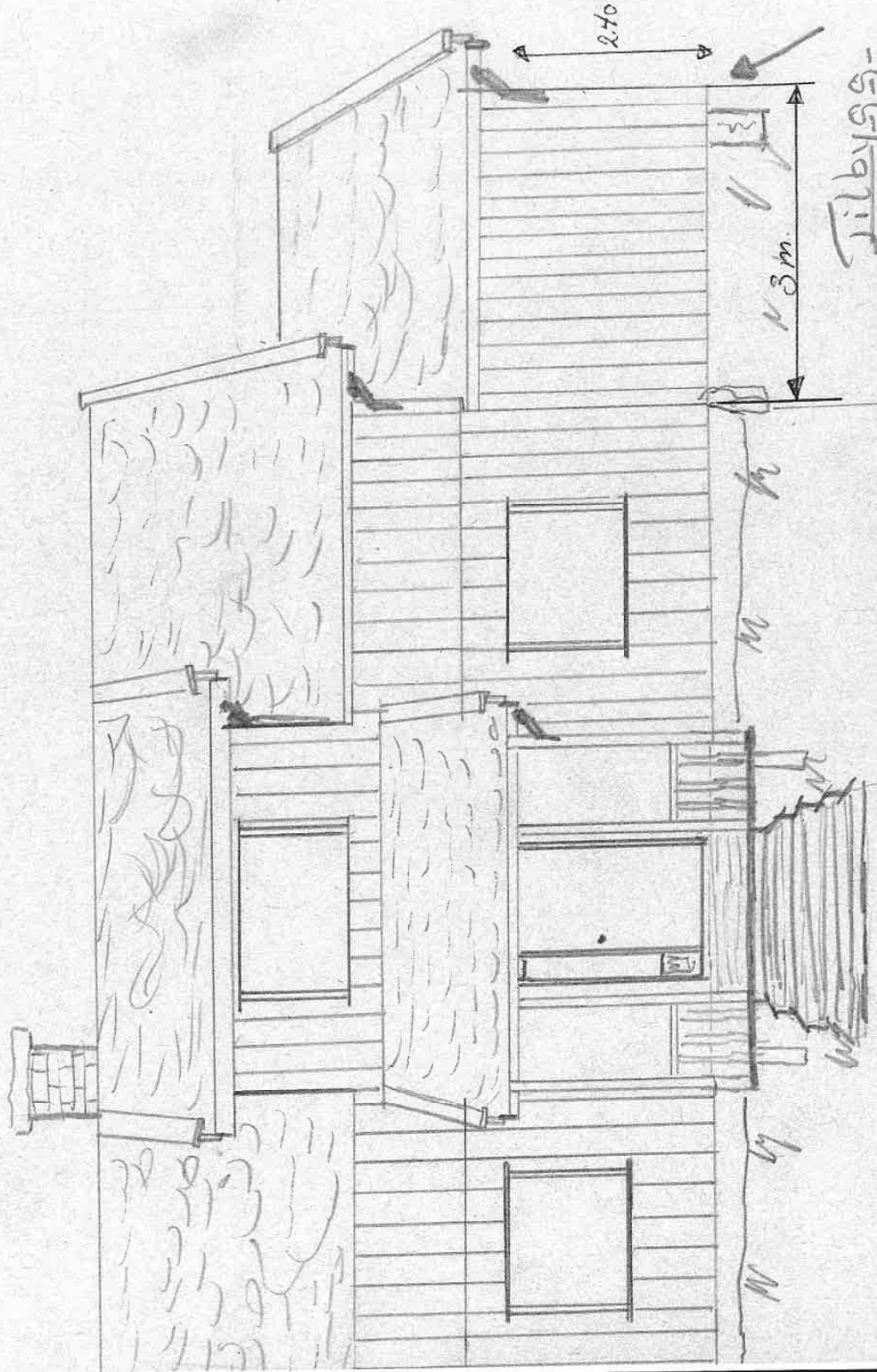
Solreranda m.

överbygg.

Fasade Nor.

A. I. B.

Tilbygg på gnr. 55 Bnr. 9

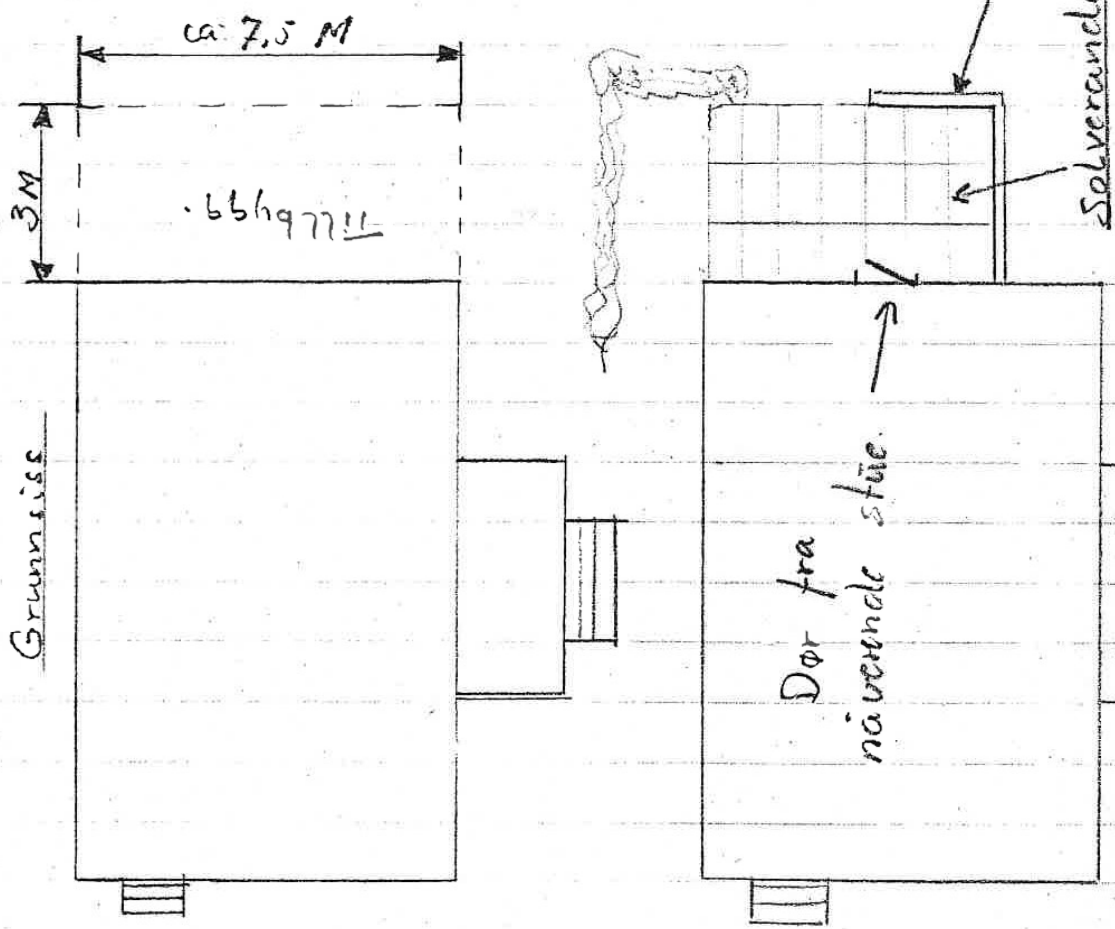


Tilbygg-

Fasade mot øst Riksveien

A. H. B.

Tilbygg på eindom sjø/g Grønna Bråte



Mot NOR.

Mot NOR

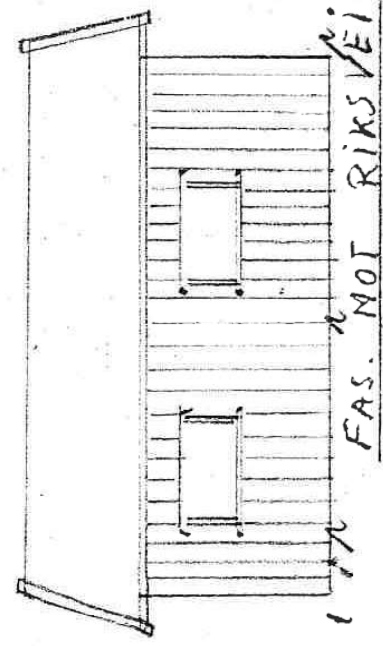
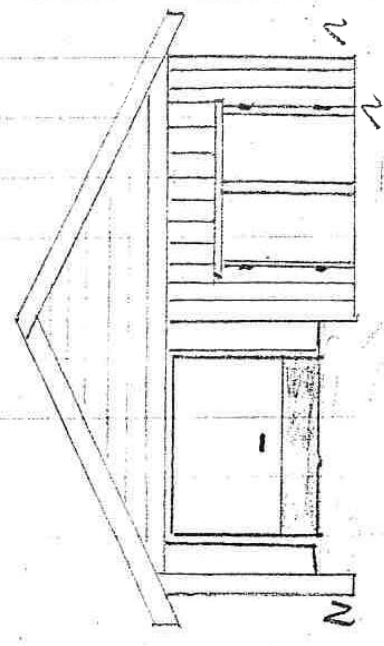
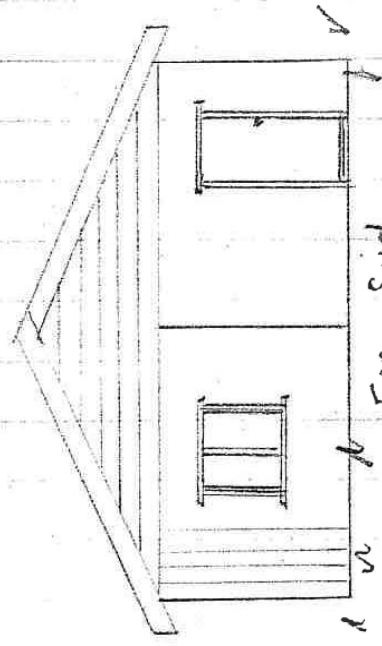
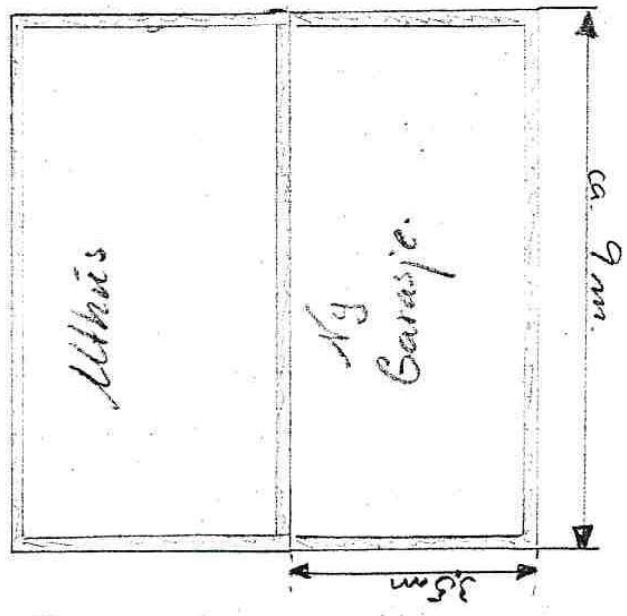
Sak nr. 99/83
 Godkjent 2/11 1983
 Ved utøvelse av de i denne tegningen
 samt de i sak nr. 100 forklarer.
 Hof bygningsråd, den 2/111983
 L.S.V.
 Bygningsskontrollor

Garasje 1979

Gammal

Gammel

Grunnass



Sak nr. 98/83
 Godkjent 2/11 1983
 Ved utførelse av arbeidet skal alle tegninger
 samt eksistende lov og forskrifter.
 Hof bygningssak, den 7/11 1983
 [Signature]

Tegnforklaring

	Sirkeleiendom		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.
	Samferdsel		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Masteomriss		Trase		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Vegdekkekant undergang		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesveg boks		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Kanal og grøft		Forsenkingskurve
	Høydekurve				

Tegnforklaring

 Kumlokk	Matrikelnummer	 Samferdsel
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Masteomriss
 Trase	 Flaggstang	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Veranda
 Godkjente byggetiltak	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Garasje og uthus
 Annen næring	 Annet gjerde	 Loddrett mur
 Stikkrenne	 Hekk	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Vegdekkekant undergang	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	 Teiggrense	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	 Gang- og sykkelveg
 Gang- og sykkelveg undergang	 Veg	 Kanal og grøft
 Forskningskurve	 Høydekurve	 Lekeplass
 Bebygd område	 Dyrka mark	 Skog
 Annet		



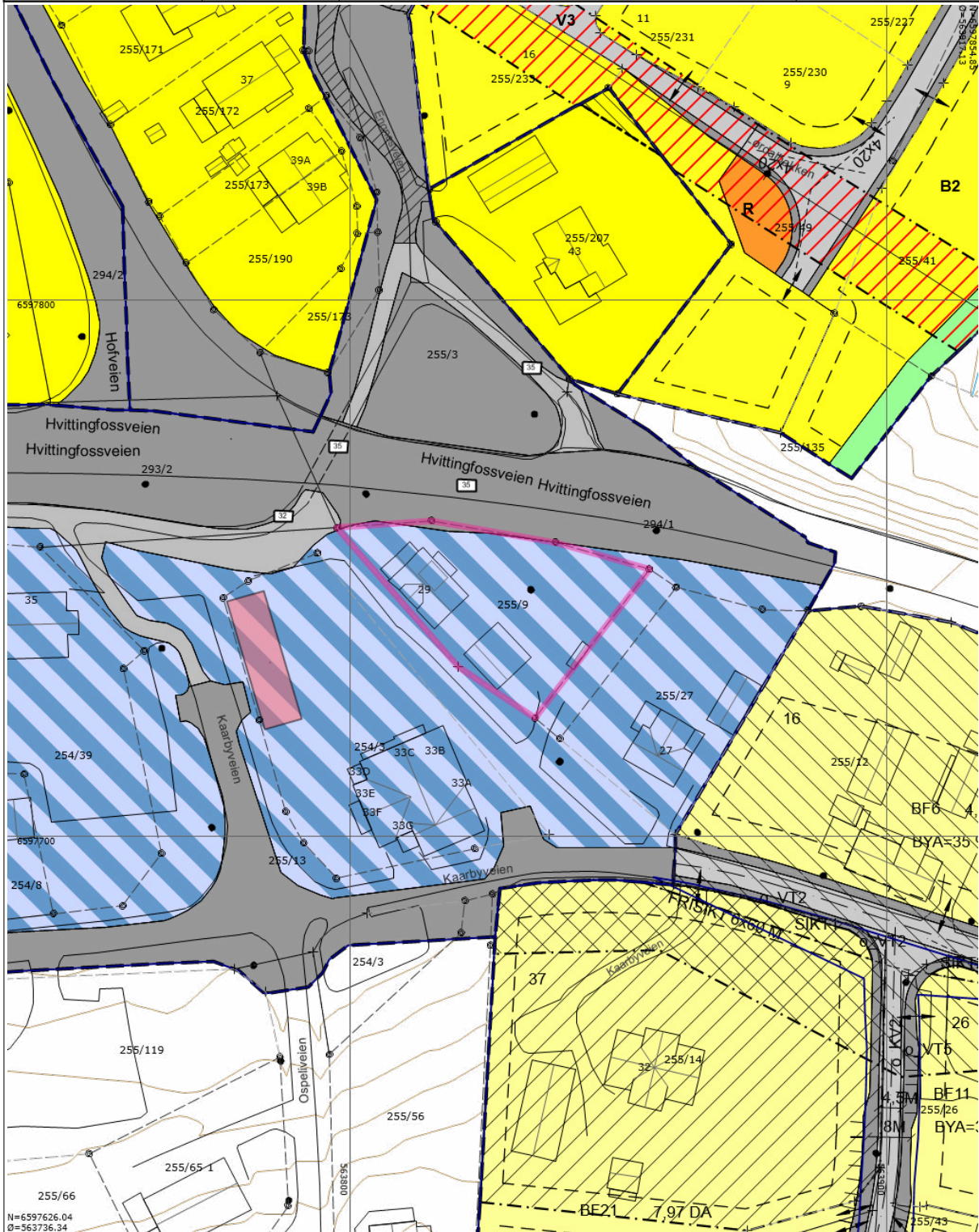
Holmestrand
kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 255	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kaarbyveien 29 3092 SUNDBYFOSS			
Annen info:	Sundbyfoss Sentrum			



Målestokk
1:1000



N=6597626.04
E=363736.34

Tegnforklaring

	Sirkeleieendom		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring
	RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikkelnummer.
	Samferdsel		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Masteomriss		Trase		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Vegdekkekant undergang		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesvegboke		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		RpAngittHensynGrense		RpFareGrense
	RpGrense		RpFormålgrense		RpSikringGrense
	RpStøyGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense
	Byggegrense		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert støttemur		Måle- og avstandslinje		Høyspenningsanlegg
	Boligområde		Offentlig trafikkområde		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Felles avkjørsel		Forretning/Kontor
	Bevaring kulturmiljø		Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)		Frisikt
	Gul sone iht. T-1442		Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Renovasjonsanlegg		Veg		Kjøreveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Vegetasjonsskjerm		Kanal og grøft
	Forsenkingskurve		Høydekurve		



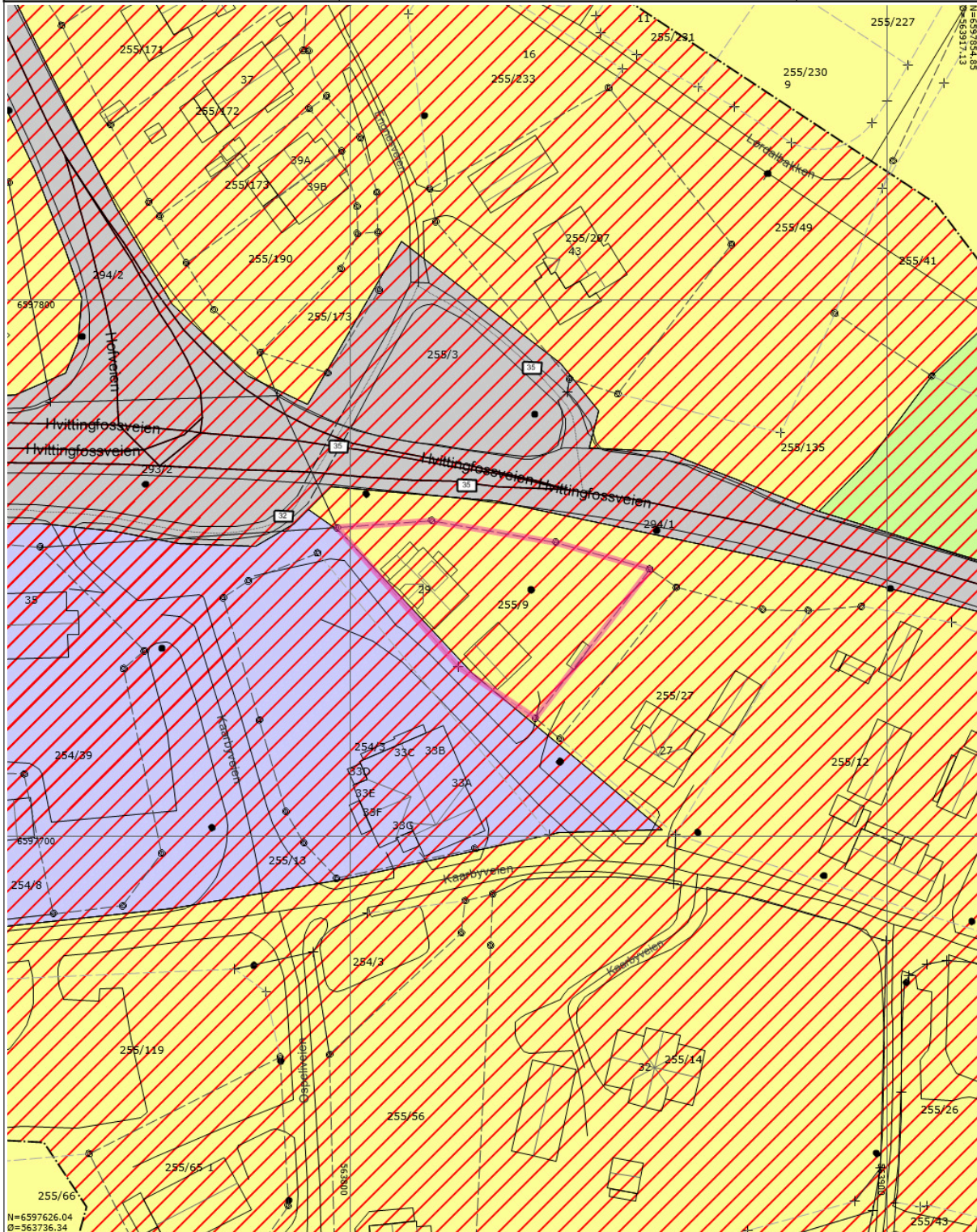
Holmestrand
kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 255	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kaarbyveien 29 3092 SUNDBYFOSS			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Sirkeleiendom		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt	+	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.
·	Samferdsel	·	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast
	Masteomriss		Trase		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Vegdekkekant undergang
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Fjernveg - På bakken - Nåværende		Fjernveg - På bakken - Fremtidig		Samleveg - På bakken - Nåværende
	Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for faresoner		Ras- og skredfare		Flomfare
	Boligbebyggelse - Nåværende		Forretninger - Nåværende		Veg - Nåværende
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde gjeldende		Kanal og grøft
	Forsenkningskurve		Høydekurve		



Feie og tilsynsopplysninger:

3903/255/9/0/0

Adresse: Kaarbyveien 29, 3092 SUNDBYFOSS

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 07.09.2018. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	14.10.2020	X	

Postadresse

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

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

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

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Kopstad brannstasjon
Nykirke

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

..... Emma Bråta,.....

..... 3092. SUNDEYFOSS.....

Etter besiktigelse foretatt den 2/11-79 gis herved midlertidig
brukstillatelse av utbedret bolig på eiendommen

Lørdal, gnr. 55, bnr. 9.

Merknader:

Denne brukstillatelse gis på de betingelser at kloakkvannet må føres
til offentlig kloakknnett snarest, men helst i forbindelse med vegvesenets
omlegging av gangvegen, som jo må krysses.

Arbeide må i alle fall være utført innen 1/1-1984.

Arbeide med utbedringen av boligen er utført etter planen, bortsett fra
badet som er lagt til 2 etg. hvor også soverommene ligger.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen som nevnt.

Hof den 2/11-79.

..... Jan T. Baastad



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 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”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



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 renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 risikoopplysninger 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.



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**

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

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kaarbyveien 29
3092 SUNDBYFOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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