



aktiv.

Briskeveien 10, 3158 ANDEBU

Enebolig med hybel i kjeller og stor solrik terrasse med landning utsikt! Sentral og fredelig beliggenhet.



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 990 000,-
Omkostn.:	Kr 101 100,-
Total ink omk.:	Kr 4 091 100,-
Årlig festeavgift:	Kr 6 822,-
Selger:	Laila Gurijordet
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1983
BRA-i/BRA Total	168/189 kvm
Tomtstr.:	729 m ²
Soverom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 218, bnr. 33
Oppdragsnr.:	1311250067

Enebolig med hybel i kjeller og stor solrik terrasse med landlig utsikt!

Velkommen til Briskeveien 10 – en frittliggende enebolig over to etasjer, opprinnelig oppført i 1980, med god planløsning, romslige uteplasser. Hybelen i underetasjen er på 44 kvm med eget bad og kjøkken. Soverommet i hybelen er ikke godkjent som soverom. Boligens hoveddel har 3 soverom, kjøkken fra ca. 2018, takfornyning i 2017, stålrør i pipe fra 2021 og varmepumpe fra ca. 2015, Terrasse på 40 m² hvor du kan nyte landlig og usjenert utsikt med gode solforhold. Parkering i garasje eller på tomt.

Dette er en eiendom med potensial for deg som ønsker plass, fleksibilitet og muligheten til å forme hjemmet etter egne ønsker. Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	49
Nabolagsprofil	89
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 168 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 189 m²

TBA: 40 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 35 m² Gang m/trapp, Soverom, Vaskerom, Bod

1. etasje

BRA-i: 89 m² Vindfang, Kjøkken, Stue m/trapp, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Toalettrom, Bad

BRA-e: 21 m² Utvendig bod, Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m²

Hybel

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 44 m² Vindfang, Gang, Bad/vaskerom, Toalettrom, Bod, Stue, Kjøkken, Disponibelt rom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg.

Vindfang: 3,2 m²

Kjøkken: 9,9 m²

Stue m/trapp: 44,9 m²

Gang: 3,7 m²

Soverom 1: 11,1 m²
Soverom 2: 7,3 m²
Toalettrom: 1,4 m²
Bad: 4,2 m²
Garasje: 16,6 m²
Utvendig bod: 4 m²

Areal kjeller:
Gang m/trapp: 9,7 m²
Soverom: 10,7 m²
Vaskerom: 7,5 m²
Bod: 5,1 m²

Areal hybel:
Vindfang: 1,9 m²
Gang: 4,2 m²
Bad/vaskerom: 5,6 m²
Toalettrom: 2,1 m²
Bod: 2,2 m²
Stue: 16,1 m²
Kjøkken: 3,8 m²
Disponibelt rom: 5,8 m²

Byggetegninger

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

1. etg.

Etablert et toalettrom i del av soverom som ikke er tegnet inn.

Det er tegnet inn carport der det i dag er garasje. Utvendig bod er ikke tegnet inn, men det er tegnet inn som en carport.

Underetasje er tegnet om i 1999 i forbindelse med etablering av hybel i deler av underetasjen. Tegninger stemmer ikke helt med dagens bruk.

Soverom er tegnet inn som disponibelt rom. Bod mellom bad og kjøkken er ikke tegnet inn. Vindfang er mindre enn tegnet inn og gang er større.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak med carport til garasje er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

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

Ikke brannrett dør mellom boligdel og hybel. Det er ikke påvist brannskille mellom bolig og garasje på loft.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Montert varmepumpe i 2024.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja
Vindu på soverom i hybel tilfredstiller ikke dagens krav til dagslys og soverommet har for lite areal/volum ihht. forskrifter for rom for varig opphold. Det er målt areal på 5,8 m² og volum på 13,9 m³. Det er anbefalt at et soverom er minimum 7 m² stort, og har et volum tilsvarende 15 m³.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

729 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en skrånet tomt med gode solforhold. Tomten er opparbeidet med terrasse på ca. 40 m² med utgang fra stue og soverom. Tomten har både støpt og trykkimpregnert trapp, samt gode parkeringsmuligheter. Hekk mot nabo på ene siden.

Beregnet areal: 729

Eiendomsgrensene er markert som middels nøyaktig og kjøper må ta høyde for avvik i tomtegrense og tomtestørrelse.

Årlig festeavgift

Kr 6 822

Regulering av festeavgift

festeavgift har forfall 20/4 og 20/9 med forskuddsbetaling.

Festeavgiften reguleres hvert 10. år.

Neste regulering er 01/01-2028

Innløsningsvilkår festekontrakt

Tomten kan i dag innløses med 25x oppregulert festebeløp.

Fstekontrakt datert

25.06.1980.

Beliggenhet

Velkommen til Briskeveien 10 – en eiendom med fredelig og idyllisk beliggenhet i hjertet av naturskjønne Andebu, som er en del av Sandefjord kommune. Her bor du i et barnevennlig og rolig boområde omgitt av vakker natur, med kort vei til både skole, barnehage, butikker og et bredt spekter av fritidstilbud.

Andebu er kjent for sitt gode nærmiljø og flotte turterreng. Fra boligen er det enkel tilgang til marka med turstier, lysløyper og badevann – perfekte rammer for deg som trives i naturnære omgivelser. Området passer utmerket for barnefamilier, med Andebu barneskole og flere barnehager bare en kort kjøretur unna. I tillegg er det idrettsanlegg, svømmehall og et aktivt foreningsliv som gir gode muligheter for både store og små.

Dagligvarebutikk, apotek, café og andre servicetilbud finner du sentralt i Andebu sentrum, som ligger kun få minutter unna med bil. Ønsker du et større handels- og kulturtilbud, tar det ca. 20–25 minutter til Sandefjord sentrum, med alt av butikker, restauranter, kino og togforbindelser videre mot Oslo og Skien. Sandefjord lufthavn Torp er også innen behagelig avstand for den reiseglade.

Briskeveien 10 ligger i et veletablert boligområde uten gjennomgangstrafikk – noe som gir et trygt og behagelig bomiljø. Her får du den gode bygdefølelsen kombinert med korte avstander til det du trenger i hverdagen. Dette er en beliggenhet som passer perfekt for deg som ønsker å bo landlig og fredelig, men samtidig sentralt og lett tilgjengelig.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Møyland barnehage (2-5 år) ca. 1.7 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 2 km

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) ca. 1.1 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.3 km

Gjennestad videregående skole ca. 15.5 km

Wang Toppidrett Tønsberg 19 min med bil

Skolekrets

Andebu skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Granheimveien (Linje 124) ca. 0.6 km

Tog: Stokke stasjon ca. 17.2 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 24 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig over to etasjer oppført i 1980. I 1999 ble deler av underetasjen innredet til hybel. Det har blitt utført oppgraderinger med installering av varmepumpe i ca. 2015, kjøkkeninnredning fra ca. 2018, nytt stålrør i pipe og enkelte overflater fornyet i nyere tid.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskerommet i kjeller som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekking, nedløp/renner, vinduer, ytterdører, innvendige dører, vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder, brannslukningsapparat og drenering som og bør skiftes ut i nærmeste fremtid. Boligen ellers gir et godt inntrykk i forhold til alder med noe renoveringsbehov og det må 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 inneklimate, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

UTVENDIG

Taket er tekket med asfalttakshingel fra byggeår. Det ble utført takfornyning i 2017 med rensing, impregnering og tetting av tak.

Takrenner og nedløp av plast fra byggeår. Beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Trinn montert for feier. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold. Yttervegger består av bindingsverk av tre, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w- takstoler.

Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser. Ved befaring hadde det ikke regnet på flere uker. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden. PVC vindu med 2-lags isolerglass på hovedsoverom. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 1996. Enkel malt ytterdør til hybel av tre med glassfelt fra byggeår.

2-fløyet terrassedør i tre fra byggeår med 2-lags isolerglass fra 2002. Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Terrasse på 40 m² med utgang fra stue og soverom. Terrassebord og bjelker i

trykkimpregnert tre. Stående malt rekkverk på 91 cm.

Utvendig betongtrapp med skiferstein i trinn. Rekkverk i sort smijern på 72 cm. Trapp i trykkimpregnerte materialer.

INNVENDIG

Gulver har laminat, parkett, belegg og tepper. Vegger har malte plater, panelplater og tapet. Tak har malte plater, malte takessplater og trepanel. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Retningavvik er kontrollert i stue og hovedsoverom. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 7 mm - normalt iht. alder. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er montert vedovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front. Elementpipe fra byggeår med pusslag, sotluke på bad i hybel. Nytt stålrør i pipe montert i 2021. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Gulv i kjeller av betong, tekket med tepper og belegg i oppholdsrom. Vegger av pusset/malt lecablokker og innforede vegger med plater. Hulltaking er foretatt på disponibelt rom i hybel og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 31,3 % i bunnsvill. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Det bemerkes at rom under terreng er risikokonstruksjoner og avhenger av velfungerende utvendig drenering og tettesjikt for å hindre fuktinntrenging. I dette tilfellet er det registrert dampsperre i veggoppbygningen, men dette anses som feil utførelse, ettersom hovedregelen er at dampsperre ikke skal benyttes når mer enn 50 % av veggen er under terreng. Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene. Belegg i trinn. Det er montert rekkverk. Det er innvendige malte finérdører.

VÅTROM

Bad i 1. etg. fra 1998.

Våtromsbelegg på vegger og malte takessplater i himling. Gulv er tekket med vinylbelegg med elektriske trinnstyrte varmekabler.

Det er bra fall mot sluk. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil og dusjhjørne med plexiglass og dusjforheng. Det er lufteventil i tak og tilluft over dør. Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Vaskerommet er fra byggeår og har pussete/malte murvegger og trepanel i himling. Gulvet er av støpt betong med påført

epoksymaling eller tilsvarende overflatebehandling, samt trinnstyrte elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med utslagsvask i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett og varmtvannsbereder. Det er lufteventil i himlingen. Mangler tilluftspalte ved dør.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3. Fuktmåling er foretatt i bunnsvill fra bod. Det ble ikke registrert unormale forhold, og målt fuktinnhold i treverket var 12,1 vektprosent, som regnes innenfor normalverdier for tørt treverk. Det anbefales likevel å

følge med på forholdene over tid for å avdekke eventuell endring. Bad/vaskerom i hybel som ble renoverert i 1999. Det er våtromsplater på to vegger og pusset/malt mur på to vegger. Malt trepanel i himling. Gulv er tekket med glassfiber med oppkant mot vegg. Det er varierende fall mot sluk.

Det er plastsluk og glassfiber som tettesjikt på gulv. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, dusjkabinett, utslagsvask i hardplast. opplegg for vaskemaskin og to stråleovner. Det er avtrekk i vegg og tilluftspalte i dør. Fuktmåling er foretatt i bunnsvill under dør til bod. Det ble ikke registrert unormale forhold, men målt fuktinnhold i treverket er i øvre sjikt av det som regnes som tørt, med en verdi på 14,6 vektprosent. Det anbefales å følge med på forholdene over tid for å avdekke eventuell endring.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra ca. 2018 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap. Det er frittstående kjøøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Våtromstapet mellom benk og overskap. Det er frittstående hvitevarer. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom i 1. etg. med inngang fra gang. Det er vinylbelegg på gulv, malt strie på vegg og malte takessplater i himling.

Rommet inneholder søyleservant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Lufteventil i himling. Toalettrom i hybelmed inngang fra bad.

Det er vinylbelegg på gulv med gulvvarme (felles varmekabler med vaskerom), malt strie og pusset/malt mur på vegg. Malte trepanel i himling. Rommet inneholder vegghengt speil og gulvmontert toalett. Lufting skjer via åpning til bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i vaskerom i kjeller. Innvendig avløp er av plast. Stakeluke i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe fra rundt 2015, plassert på vegg i trapp. Hatt jevnlig service.

Sist service September 2023. Trinnstyrte varmekabler på bad i 1. etg, gang/soverom i kjeller og vaskerom/toalettrom i kjeller/hybel. Veggmonterte panelovner og stråleovner.

Vedovn i stue. Varmtvannsbereder på 150 liter fra byggeår, plassert i vaskerom i kjeller.

Sikringsskap er plassert i vindfang. Sikringer består av 9 skrusikringer, en automatsikring og en jordfeilbryter, 50A skruhovedsikring. Boligen har røykvarslere og

brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Drenering fra byggeår. Drenering antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med knaste-papp mot grunnmur og fleksible drenerør av plast. Taknedløp er ført til drenerør og ut til bakken. Grunnmur oppført av pussede lettklinkerblokker. De fleste vegger i kjeller/underetasje er innkledd. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking,TG2

Taket er tekket med asfalttakshingel fra byggeår. Det ble utført takfornyning i 2017 med rensing, impregnering og tetting av tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år. Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

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.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner og nedløp av plast fra byggeår. Beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Trinn montert for feier. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

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.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger består av bindingsverk av tre, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Kledningsbord har stedvis tørkesprekker. Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser. Ved befaring hadde det ikke regnet på flere uker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det ble påvist fuktskjolder/skader på undertak. På befaringdagen ble det ikke påvist fukt. Stedvis er det påvist lite lufting i nedre del av konstruksjonen da isolasjon går helt inntil undertak. Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn. Isolasjonen må trekkes noe tilbake for å sikre god gjennomlufting av takkonstruksjon. Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Vinduer, TG2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer. TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelist, enkelte går tregt 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.

Tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.

Dører,TG2

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 1996. Enkel malt ytterdør til hybel av tre med glassfelt fra byggeår. 2-fløyet terrassedør i tre fra byggeår med 2-lags isolerglass fra 2002. Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

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 tettelister og noe værslitt treverk. Ytterdør går noe i terskel. Feil ved tettelfunksjonen 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.

Tiltak

- Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av ytterdører nærmer seg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasse på 40 m² med utgang fra stue og soverom. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående malt rekkverk på 91 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav. Datidens krav var 90 cm. Enkelte værslitte rekkverksbord. Et terrassebord utenfor soveromsvindu er ikke tilstrekkelig festet.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Terrassebord utenfor soveromsvindu må festes.

Overflater - 2,TG2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe saltutslag på vegg, sprekker/løs tapet og noe sprekker/heng i takessplater.

Tiltak:

- Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker"

aktsomhetsgrad

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper,TG2

Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene. Belegg i trinn. Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk på 12 cm er over dagens krav på 10 cm. Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Tiltak

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

Innvendige dører,TG2

Det er innvendige malte finérdører. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Tiltak

- Tiltak:
- Dører fungerer, men kan påregnes justeringer / vedlikehold/tiltak med tiden.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

1. etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Våtromsbelegg på vegger og malte takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

Tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.
- Det bør monteres dusjkabinett som begrenser direkte vannsprut på vinduet.

1. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Utette rørgjennomføringer under servant.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

1. etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Det er lufteventil i tak og tilluft over dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Hybel> Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Det er våtromsplater på to vegger og pusset/malt mur på to vegger. Malt trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner. En vegg i dusjsone av mur, ukjent om det er brukt våtromsmaling. Det mangler aluminiumslist i bunn av våtromsplater i dusjsone.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert dusjkabinett som begrenser direkte vannsprut på vinduet. Det kreves videre bruk av dusjkabinett.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Hybel> Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Gulv er teknet med glassfiber med oppkant mot vegg. Det er varierende fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Noe sprukket overflate rundt sluk.

Tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Avhenger av videre bruk av dusjkabinett.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Hybel> Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og glassfiber som tettesjikt på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Hybel> Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, dusjkabinett, utslagsvask i hardplast. opplegg for vaskemaskin og to stråleovner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Speilet har noe korrosjon i nedre kant.

Tiltak

- Det er ikke registrert noen store skader. Tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Hybel> Bad/vaskerom

Ventilasjon,TG2

Det er avtrekk i vegg og tilluftspalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

- Avtrekksvifte fungerte ikke ved befarings.

Tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

- Avtrekksvifte er eldre og må påregnes å skifte ut.

Kjøkken

Hybel> Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Våtromstapet mellom benk og overskap. Det er frittstående hvitevarer. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kjøkkeninnredningen er fra 1999 og anses som av eldre dato. Det er ikke tilrettelagt for oppvaskmaskin, og innredningen mangler enkelte bruksfunksjoner og løsninger som normalt forventes på et moderne kjøkken.

Tiltak

- Tiltak:

- Oppgradering bør vurderes for å oppnå dagens standard og funksjonalitet. Tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Spesialrom

1. etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Toalettrom i 1. etg. med inngang fra gang. Det er vinylbelegg på gulv, malt strie på vegg og malte takessplater i himling. Rommet inneholder søyleservant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Lufteventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

- En Takess-plate i himlingen har glidd noe ut av sporet. Dette er primært et kosmetisk avvik, men bør likevel følges opp for å unngå videre forskyvning.

Tiltak

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

- Platen bør festes på nytt for å unngå videre forskyvning.

Hybel> Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Toalettrom i hybel med inngang fra bad. Det er vinylbelegg på gulv med gulvvarme (felles varmekabler med vaskerom), malt strie og pusset/malt mur på vegg. Malte trepanel i himling. Rommet inneholder vegghengt speil og gulvmontert toalett. Lufting skjer via åpning til bad.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i vaskerom i kjeller. Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befarng. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller

mangler under befarings. 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.

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

Avløpsrør,TG2

Innvendig avløp er av plast. Stakeluke i kjeller. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

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

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder på 150 liter fra byggeår, plassert i vaskerom i kjeller.

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.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg,TG2

Sikringsskap er plassert i vindfang. Sikringer består av 9 skrusikringer, en automatsikring og en jordfeilbryter, 50A skruhovedsikring.

21.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

Kommentar:

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

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

14.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

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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 el-kontroll?

Ja

Kommentar:Basert på alder på anlegg/installasjoner og manglende tilsyn/
dokumentasjon på tilsyn anbefales det at det gjøres en utvidet el-kontroll av anlegget.
Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med

vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Gamle skrusikringer bør byttes ut med jordfeilautomat, som er mer nøyaktig og reagerer raskere på overforbruk og jordfeil.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmur oppført av pussede lettklinkerblokker. De fleste vegger i kjeller/underetasje er innkledd. Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, 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.

Forhold som har fått TG3:

Utvendige trapper,TG3

Utvendig betongtrapp med skiferstein i trinn. Rekkverk i sort smijern på 72 cm. Trapp i trykkimpregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Normal bruksslitasje, men det mangler rekkverk på en side til betongtrapp noe som skal hindre fallulykker. Store åpninger i trinn til tretrapp.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Rom Under Terreng,TG3

Gulv i kjeller av betong, tekket med teppe og beleg i oppholdsrom. Vegger av pusset/ malt lecablokker og innforede vegger med plater. Hulltaking er foretatt på disponibelt rom i hybel og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 31,3 % i bunnsvill. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Det bemerkes at rom under terreng er risikokonstruksjoner og avhenger av velfungerende

utvendig drenering og tettesjikt for å hindre fuktinntrenging. I dette tilfellet er det registrert dampsperre i veggoppbygningen, men dette anses som feil utførelse, ettersom hovedregelen er at dampsperre ikke skal benyttes når mer enn 50 % av veggen er under terreng.

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

- Hulltaking har avdekket høyt fukttinnhold i trekonstruksjonen og det har ført til muggvekst. Feil bruk av dampsperre i kjellervegger kan føre til opphopning av fukt og øke risikoen for skjulte skader i konstruksjonen. På murvegger er det omfattende fuktinntrengning/saltutslag.

Tiltak

- Tiltak:

- Utvendig fuktsikring og drenering må fornyes. Innforede vegger må rives og bygges opp på nytt i henhold til byggtekniske anbefalinger for rom under terreng, uten bruk av dampsperre. Konstruksjonen må tørkes ut og vurderes av fagperson for videre oppbygging.

Kjeller > Vaskerom

Generell,TG3

Vaskerommet er fra byggeår og har pussete/malte murvegger og trepanel i himling. Gulvet er av støpt betong med påført epoksymaling eller tilsvarende overflatebehandling, samt trinnstyrte elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med utslagsvask i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett og varmtvannsbereder. Det er lufteventil i himlingen. Mangler tilluftspalte ved dør. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

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

- 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 har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Branntekniske forhold,TG3

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Nei

Kommentar:

18. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

Kommentar: Apparat i hybel fra 1998 og i 1. etg. fra 2014.

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

Nei

Kommentar:

20. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG3

Drenering fra byggeår. Drenering antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med knaste-papp mot grunnmur og fleksible drensrør av plast. Taknedløp er ført til drensrør og ut til bakken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/ svært begrenset effekt.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Tiltak

- Det må foretas utskifting av drenering/tettesjikt.
- Dreneringen har begrenset funksjon og det er påvist for høye fuktverdier i kjeller/ underetasje. Konsekvens er at kjeller/underetasje ikke kan benyttes på samme måte som en tørr kjeller/underetasje. Om fukt skal fjernes må drenering legges om. Mindre konsekvens med dagens bruk.

Terrengforhold, TG3

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning. 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.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 21.05.2025 av Olav R Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- saltutslag i matbod
- tappesert baderom og byttet innredning i 2003.
- Sprekk i pipe, satt inn stålrør.
- sprekk vaskerom
- Takrenner og takforny for ca 7 år siden.
- satt inn jordfeilbryter for ca 7 år siden.
- ikke noe nedgravd oljetank. Dagtank kan fjernes.
- Kled inn carport og bygd carport.

Innhold

Boligen går over 2 plan med hybel i kjeller.

1. etasje: Vindfang, Kjøkken, Stue m/trapp, Gang, Soverom 1, Soverom 2.

Kjeller: Gang m/trapp, Soverom, Vaskerom, Bod

Hybel: Vindfang, Gang, Bad/vaskerom, Toalettrom, Bod, Stue, Kjøkken, Disponibelt rom

Utvendig bod, Garasje

Standard

Velkommen til Briskeveien 10 – en frittliggende enebolig over to etasjer, opprinnelig oppført i 1980, med god planløsning, romslige uteplasser og hybel i underetasjen.

Hoveddel:

Boligen inneholder 3 soverom, bad, toalettrom, kjøkken og romslig stue med utgang til solrik terrasse. Kjøkkeninnredningen ble oppgradert ca. 2018 og fremstår med glatte fronter, benkeplate i høytrykkslaminat og ventilator med avtrekk ut. Det er god plass til spisebord og sosial sone.

Badet i hovedetasjen er fra 1998 og har vinylbelegg på gulv med varmekabler, våtromsbelegg på vegger og servant, speil og dusjhjørne. I tillegg finnes et separat toalettrom. Vaskerommet i kjeller er fra byggeåret og har sluk, varmekabler og opplegg for vaskemaskin.

Hybel:

Underetasjen ble delvis innredet til hybel i 1999, og inneholder 1 disponibelt rom (ikke godkjent som soverom), bad/vaskerom, kjøkken og oppholdsrom. Kjøkkenet har en enkel, funksjonell løsning med ventilator og frittstående hvitevarer. Bad/vaskerom i hybelen er kombinert og inneholder blant annet dusjkabinett, servant og opplegg for

vaskemaskin. Det er eget toalettrom i tilknytning. Hybelen har egen inngang. Ikke branntett dør mellom boligdel og hybel.

Standard og teknisk:

Boligen er generelt godt vedlikeholdt. Taket ble rensset og impregnert i 2017. Det ble også installert nytt stålrør i pipe i 2021, og det er montert vedovn i stue samt luft-til-luft varmepumpe fra ca. 2015 (sist service i 2023).

Dette er en eiendom med potensial for deg som ønsker plass, fleksibilitet og muligheten til å forme hjemmet etter egne ønsker.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Forsikringsselskap

Eika

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe fra rundt 2015, plassert på vegg i trapp. Hatt jevnlig service.

Sist service September 2023.

Trinnstyrte varmekabler på bad i 1. etg, gang/soverom i kjeller og askerom/toalettrom i kjeller/hybel.

Veggmonterte panelovner og stråleovner.
Vedovn i stue.

Varmtvannsbereder på 150 liter fra byggeår, plassert i vaskerom i kjeller.

Det er utført tilsyn 4/9-2013. Feiing ble utført 21/8-2024. på underetasjen.
I 1 etasje ble det utført tilsyn 5/2-2024 og feiing 21/8-2024.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 16 022

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (standard) 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

Formuesverdi primær

Kr 932 176

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 728 703

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

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 218, bruksnummer 33, festenummer 33 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/218/33/33:

25.06.1980 - Dokumentnr: 9000761 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder feste

Opprinnelig dok nr 504015/1980 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:218 Bnr:33 Fnr:33 F1

25.06.1980 - Dokumentnr: 9000761 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 328

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

MED FLERE BESTEMMELSER

Opprinnelig dok nr 504015/1980 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:218 Bnr:33 Fnr:33 F1

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på nybygg enebolig datert 1/5-1982.

Følgende arbeider igjensto:

1. fullføre pussing av utv. grunnmur
2. lage terrasse ut for terrassedør mot sør.
3. fullføre pussing av gulv og vegger i hobbyrom og boder i kjeller.
4. fullføre maling/tapetsering i wc i underetasje.

Det foreligger ferdigattest for ny hybelleilighet i eksisterende bolig datert 11/2/2000.

Ferdigattesten gjelder hele boet.

Det er ikke brannnett dør mellom boligdel og hybel.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.05.1982.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet vann- og avløpsnett.

Eiendommen har ikke vannmåler.

Tilknytning til offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 21.09.2023

Delarealer: Delareal 729 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: B

Reguleringsplaner

Navn: Andebu sentrum

Plantype: Områderegulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 03.04.1986

Bestemmelser - http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/15_G.pdf

Delarealer Delareal 696 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Delareal 2 m

Formål Kjørevei

Delareal 31 m

Formål Gang-/sykkelvei

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

101 100 (Omkostninger totalt)
117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 109 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 100

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000 , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60000,-. 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 rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

Ansvarlig megler

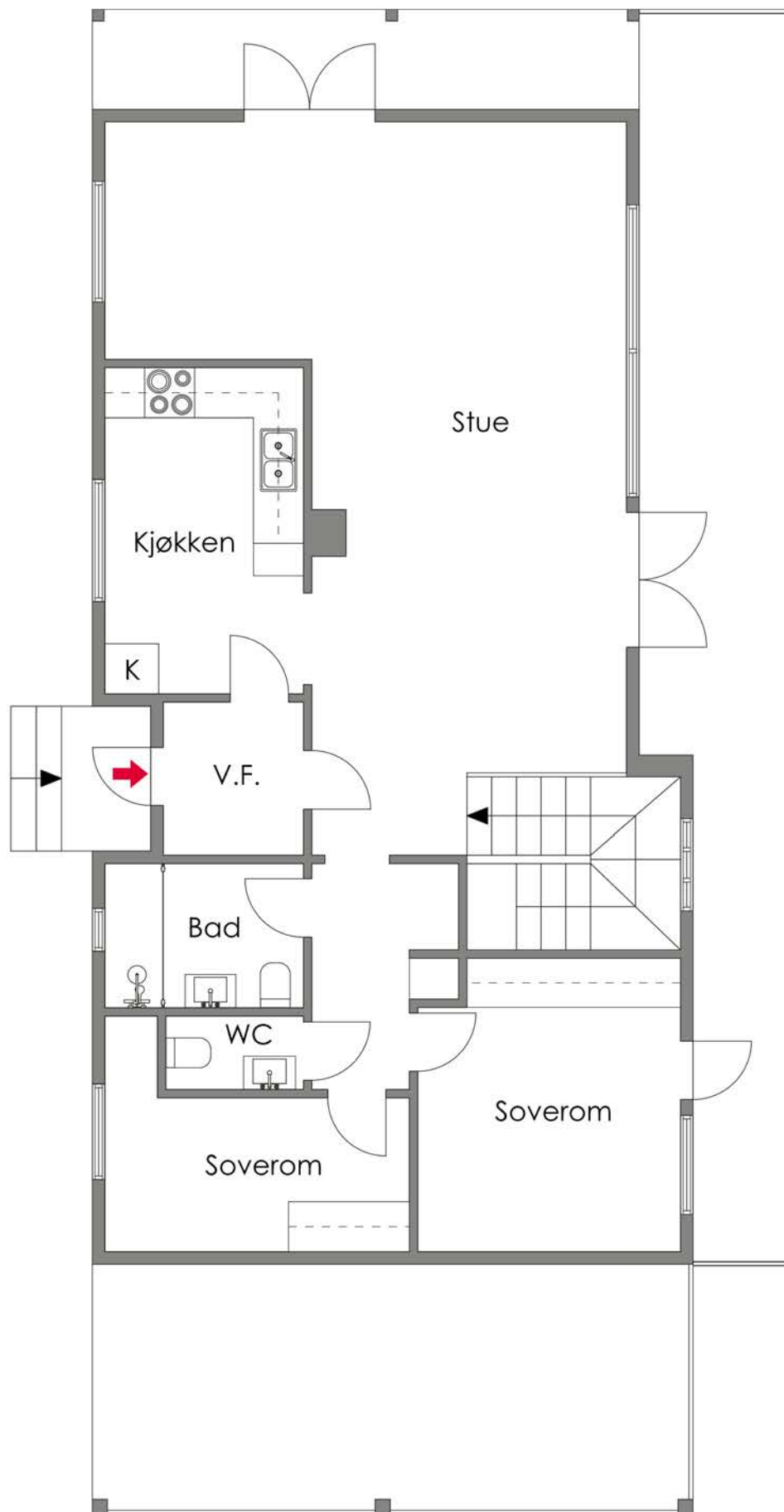
Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

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

Salgsoppgavedato

28.05.2025





Briskeveien 10
etasjeplan





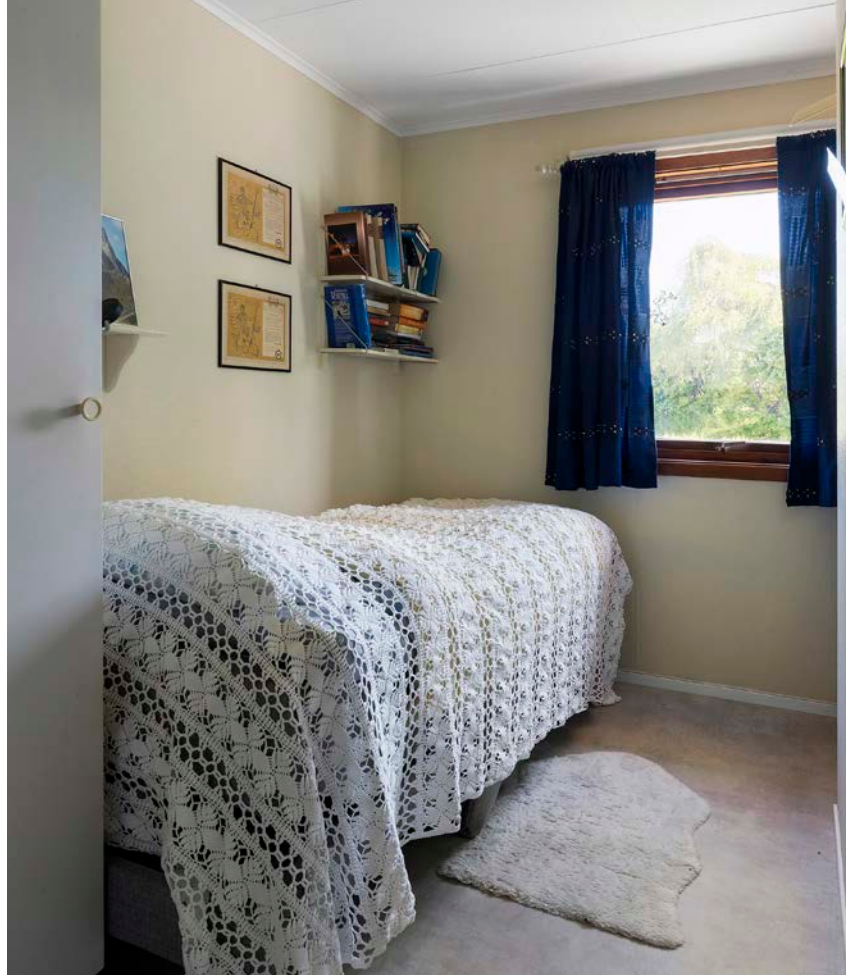




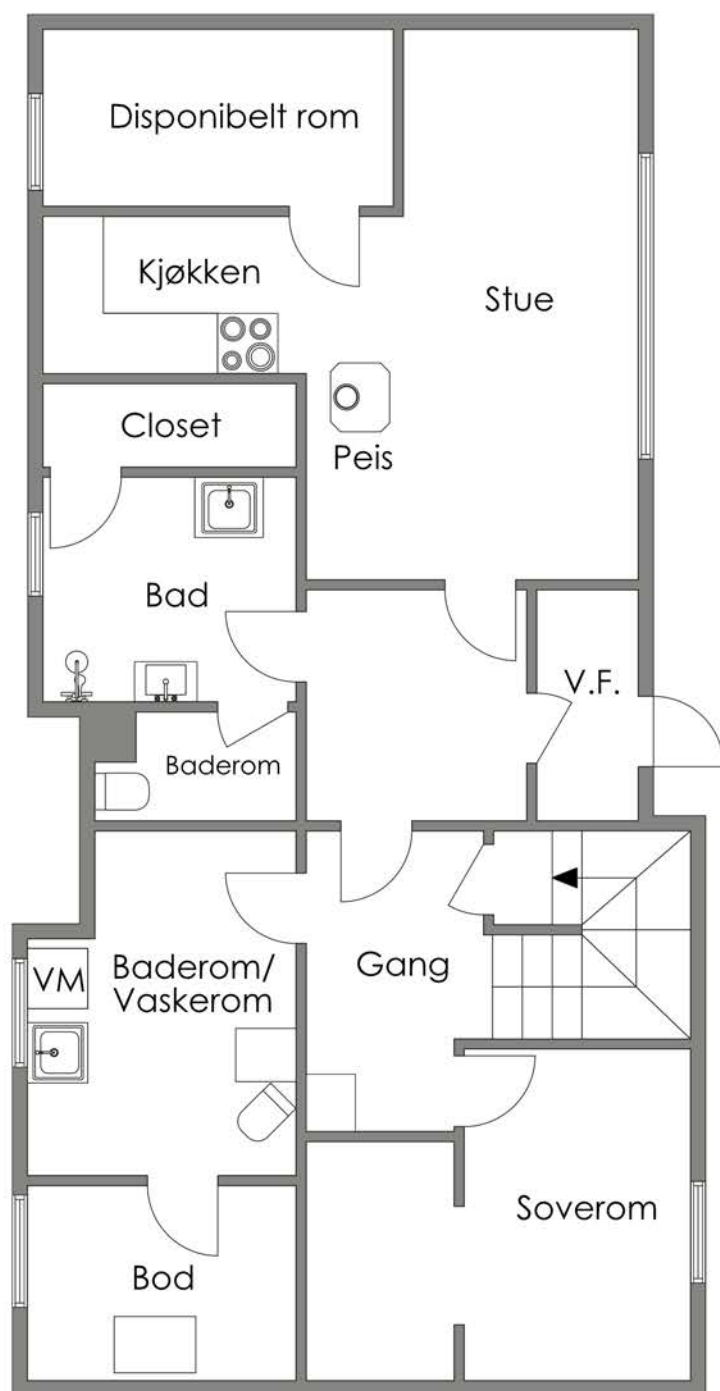




Det er tre soverom til hoveddelen, 2 i 1. etasje og ett i kjeller.







Briskeveien 10





Underetasjen har hybel på 44 kvm.



Kjøkkenet har en enkel, funksjonell løsning med ventilator og frittstående hvitevarer.



Dette rommet i hybelen er ikke godkjent som soverom.



Bad/vaskerom i leiligheten er kombinert og inneholder blant annet dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin. Det er eget toalettrom i tilknytning.





Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv Eiendomsmegling

Oppdragsnr.

1311250067

Adresse

Bn Skarstein 10

Postnr.

3158

Sted

Andebu

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

2002

Hvor lenge har du bodd i boligen?

23 År Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Elha

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

Halla

Etternavn

Guri Jorde

Selger 2 Fornavn

Etternavn

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

150cm vassherom. Sulfutslag i matbod.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Taperert badrom og byttet innreting

- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2003

- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Egeninnatts

- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egeninnatts

- 2.5 Er forholdet bygget? ☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

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

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

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

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

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	15/05-25	Sted	Andebu
------	----------	------	--------

Signatur selger 1:

Daila Sunjordet

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.01.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbygg med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntretr Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Vernetting
- Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lenger enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Tilstandsrapport



Enebolig



Briskeveien 10, 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 218, bnr. 33, fnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 21.05.2025

Rapportdato: 23.05.2025

Oppdragsnr.: 21248-1588

Referansenummer: SN1523

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 rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 Takstsententer 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 Takstsententer 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 / bygningsingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig iht ny lov som treddet i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsententer]
Gjennom Vestfold og Hønefoss
"De eiendomsaktører"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 to etasjer oppført i 1980. I 1999 ble deler av underetasjen innredet til hybel.

Det har blitt utført oppgraderinger med installering av varmepumpe i ca. 2015, kjøkkeninnredning fra ca. 2018, nytt stålrør i pipe og enkelte overflater fornyet i nyere tid.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskerommet i kjeller 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, vinduer, ytterdører, innvendige dører, vann- og avløpsrør, varmtvannsbereider, brannslukningsapparat og drenering som og bør skiftes ut i nærmeste fremtid.

Boligen ellers gir et godt inntrykk i forhold til alder med noe renoveringsbehov og det må 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: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfalttakshingel fra byggeår. Det ble utført takfornyning i 2017 med rensing, impregnering og tetting av tak. Trinn montert for feier. Yttervegger består av bindingsverk av tre, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. PVC vindu med 2-lags isolerglass på hovedsoverom. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 1996. Enkel malt ytterdør til hybel av tre med glassfelt fra byggeår. 2-fløyet terrassedør i tre fra byggeår med 2-lags isolerglass fra 2002. Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår. Terrasse på 40 m² med utgang fra stue og soverom. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående malt rekkverk på 91 cm. Utvendig betongtrapp med skiferstein i trinn. Rekkverk i sort smijern på 72 cm. Trapp i trykkimpregnerte materialer.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat, parkett, belegget og tepper. Vegger har malte plater, panelplater og tapet. Tak har malte plater, malte takesplater og trepanel. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong.

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

Det er montert vedovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front. Elementpipe fra byggeår med pusslag, sotluke på bad i hybel. Nytt stålrør i pipe montert i 2021.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålpater over tak.

Gulv i kjeller av betong, tekket med tepper og belegget i oppholdsrom.

Vegger av pusset/malt lecablokker og innforede vegger med plater.

Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene. Belegget i trinn.

Det er montert rekkverk.

Det er innvendig malte finérdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etg. fra 1998.

Våtromsbelegget på vegger og malte takesplater i himling.

Gulv er tekket med vinylbelegget med elektriske trinnstyrte varmekabler.

Det er bra fall mot sluk.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegget som tettesjikt.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil og dusjhjørne med plexiglass og dusjforheng.

Det er lufteventil i tak og tilluft over dør.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Vaskerommet er fra byggeår og har pussete/malte murvegger og trepanel i himling. Gulvet er av støpt betong med påført epoksymaling eller tilsvarende overflatebehandling, samt trinnstyrte elektriske varmekabler.

Rommet er utstyrt med utslagsvask i rustfritt stål, opplegg for

vaskemaskin, gulvmontert toalett og varmtvannsbereider.

Det er lufteventil i himlingen. Mangler tilluftspalte ved dør.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Fuktmåling er foretatt i bunnsvill fra bod. Det ble ikke registrert unormale forhold, og målt fuktinnhold i treverket var 12,1 vektprosent, som regnes innenfor normalverdier for tørt treverk. Det anbefales likevel å følge med på forholdene over tid for å avdekke eventuell endring.

Bad/vaskerom i hybel som ble renoveret i 1999.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Det er våtromsplater på to vegger og pusset/malt mur på to vegger.

Malt trepanel i himling.

Gulv er tekket med glassfiber med oppkant mot vegg.

Det er varierende fall mot sluk.

Det er plastsluk og glassfiber som tettesjikt på gulv.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, dusjkabinett, utslagsvask i hardplast. opplegg for vaskemaskin og to stråleovner.

Det er avtrekk i vegg og tilluftspalte i dør.

Fuktmåling er foretatt i bunnsvill under dør til bod. Det ble ikke registrert unormale forhold, men målt fuktinnhold i treverket er i øvre sjikt av det som regnes som tørt, med en verdi på 14,6 vektprosent.

Det anbefales å følge med på forholdene over tid for å avdekke eventuell endring.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i 1. etg. fra ca. 2018 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt

Beskrivelse av eiendommen

stål.
Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap.
Det er frittstående kjøp/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning i hybel med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Våtromstapet mellom benk og overskap.
Det er frittstående hvitevarer.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.
Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etg. med inngang fra gang.
Det er vinylbelegg på gulv, malt strie på vegg og malte takessplater i himling.
Rommet inneholder søyleservant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.
Lufteventil i himling.

Toalettrom i hybel med inngang fra bad.
Det er vinylbelegg på gulv med gulvvarme (felles varmekabler med vaskerom), malt strie og pusset/malt mur på vegg. Malte trepanel i himling.
Rommet inneholder vegghengt speil og gulvmontert toalett.
Lufting skjer via åpning til bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert i vaskerom i kjeller.
Innvendig avløp er av plast.
Stakeluke i kjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Luft til luft varmepumpe fra rundt 2015, plassert på vegg i trapp.
Hatt jevnlig service. Sist service September 2023.
Trinnstyrte varmekabler på bad i 1. etg, gang/soverom i kjeller og vaskerom/toalettrom i kjeller/hybel.
Veggmonterte panelovner og stråleovner.
Vedovn i stue.
Varmtvannsbereider på 150 liter fra byggeår, plassert i vaskerom i kjeller.
Sikringsskap er plassert i vindfang.
Sikringer består av 9 skrusikringer, en automatsikring og en jordfeilbryter, 50A skruhovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Drenering fra byggeår.
Drenering antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med knaste-papp mot grunnmur og fleksible drenerør av plast. Taknedløp er ført til drenerør og ut til bakken.
Grunnmur oppført av pussede lettklinkerblokker. De fleste vegger i kjeller/underetasje er innkledde.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor

fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

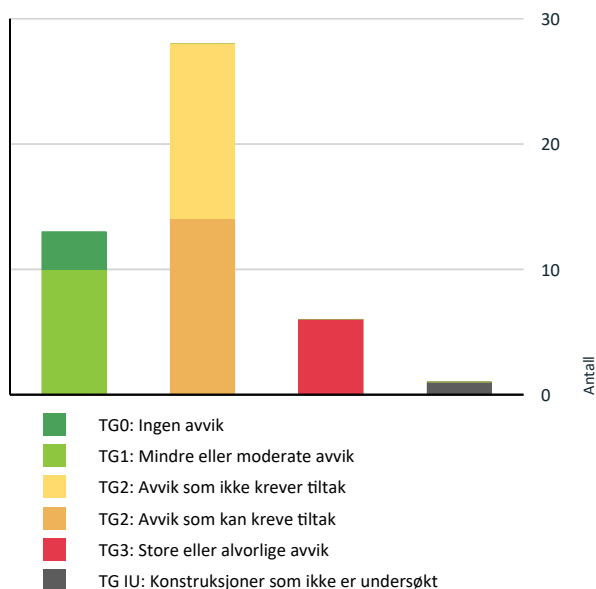
1. etg.
Etablert et toalettrom i del av soverom som ikke er tegnet inn.
Det er tegnet inn carport der det i dag er garasje. Utvendig bod er ikke tegnet inn, men det er tegnet inn som en carport.

Underetasje er tegnet om i 1999 i forbindelse med etablering av hybel i deler av underetasjen. Tegninger stemmer ikke helt med dagens bruk.
Disbonibelt rom er innredet som soverom. Bod mellom bad og kjøkken er ikke tegnet inn. Vindfang er mindre enn tegnet inn og gang er større.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak med carport til garasje eller disponibelt rom til soverom er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod/disponibelt rom) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

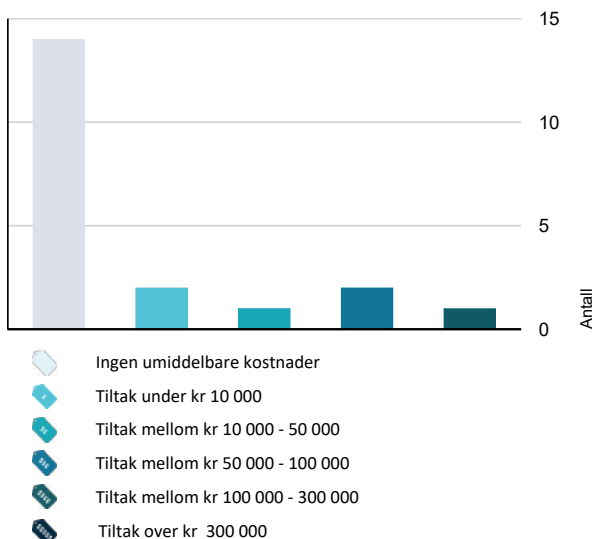
Sammendrag av boligens tilstand

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 2002. 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

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Hybel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [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](#)

! Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på datering av tegninger.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalttakshingel fra byggeår. Det ble utført takfornyng i 2017 med rensing, impregnering og tetting av tak.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 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.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast fra byggeår. Beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Trinn montert for feier.

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger består av bindingsverk av tre, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

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

Kledningsbord har stedvise tørkesprekker.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.
Undertak av bærende og avstivende taktro.
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.
Løftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser.
Ved befaring hadde det ikke regnet på flere uker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble påvist fuktskjolder/skader på undertak. På befaringsdagen ble det ikke påvist fukt.
Stedvis er det påvist lite lufting i nedre del av konstruksjonen da isolasjon går helt inntil undertak.
Løftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.

Isolasjonen må trekkes noe tilbake for å sikre god gjennomlufting av takkonstruksjon.

Det anbefales å montere en ny, tettere løftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.



Fuktskjolder/skader i undertak.



Lite luft i nedre del.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

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

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister, enkelte går tregt 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 utskiftning av vinduer nærmer seg.

TG 1 Vinduer - 2

PVC vindu med 2-lags isolerglass på hovedsoverom.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 1996.

Enkel malt ytterdør til hybel av tre med glassfelt fra byggeår.

2-fløyet terrassedør i tre fra byggeår med 2-lags isolerglass fra 2002.

Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 tettelister og noe værslitt treverk. Ytterdør går noe i terskel.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk.

Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

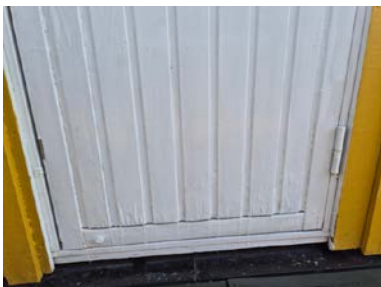
Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av ytterdører nærmer seg.



Værslitt treverk.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse på 40 m² med utgang fra stue og soverom. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående malt rekkverk på 91 cm.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav. Datidens krav var 90 cm.
Enkelte værslitte rekkverksbord.

Et terrassebord utenfor soveromsvindu er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

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

Terrassebord utenfor soveromsvindu må festes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp med skiferstein i trinn.
Rekkverk i sort smijern på 72 cm.

Trapp i trykkimpregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Normal bruksslitasje, men det mangler rekkverk på en side til betongtrapp noe som skal hindre fallulykker.
Store åpninger i trinn til tretrapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Gulver har laminat, parkett, belegg og tepper.
Vegger har malte plater, panelplater og tapet.
Tak har malte plater, malte takessplater og trepanel.

Overflater i hybel fra 1999. Enkelte overflater i 1. etg. fra nyere tid. Laminatgulv fra rundt 2020.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe saltutslag på vegg, sprekker/løs tapet og noe sprekker/heng i takessplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Retningavvik er kontrollert i stue og hovedsoverom. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor +/- 7 mm - normalt iht. alder.

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front.
Elementpipe fra byggeår med pusslag, sotluke på bad i hybel. Nytt stålrør i pipe montert i 2021.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålblader over tak.
Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 21.08.2024.

Tilstandsrapport

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller av betong, tekket med teppe og belegg i oppholdsrom.

Vegger av pusset/malt lecablokker og innforede vegger med plater.

Hulltaking er foretatt soverom i hybel og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 31,3 % i bunnsvill.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Det bemerkes at rom under terreng er risikokonstruksjoner og avhenger av velfungerende utvendig drenering og tettesjikt for å hindre fuktinntrengning. I dette tilfellet er det registrert dampsperre i veggoppbygningen, men dette anses som feil utførelse, ettersom hovedregelen er at dampsperre ikke skal benyttes når mer enn 50 % av veggene er under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking har avdekket høyt fuktinnhold i trekonstruksjonen og det har ført til muggvekst.

Feil bruk av dampsperre i kjellervegger kan føre til opphopning av fukt og øke risikoen for skjulte skader i konstruksjonen.

På murvegger er det omfattende fuktinntrengning/saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig fuktsikring og drenering må fornyes. Innforede vegger må rives og bygges opp på nytt i henhold til byggtekniske anbefalinger for rom under terreng, uten bruk av dampsperre.

Konstruksjonen må tørkes ut og vurderes av fagperson for videre oppbygging.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene. Belegg i trinn.

Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk på 12 cm er over dagens krav på 10 cm.

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Mangler håndløper.

TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige malte finérdører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer, men kan påregnes justeringer / vedlikehold/tiltak med tiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etg. fra 1998.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsbelegg på vegger og malte takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

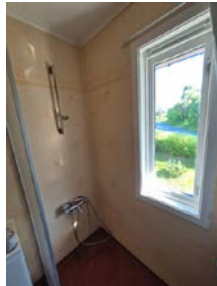
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

Det bør monteres dusjkabinett som begrenser direkte vannsprut på vinduet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv er dekket med vinylbelegg med elektriske trinnstyrte varmekabler.
Det er bra fall mot sluk.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Utette rørgjennomføringer under servant.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil og dusjhjørne med plexiglass og dusjforheng.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er lufteventil i tak og tilluft over dør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeår og har pussete/malte murvegger og trepanel i himling. Gulvet er av støpt betong med påført epoksymaling eller tilsvarende overflatebehandling, samt trinnstyrede elektriske varmekabler.

Rommet er utstyrt med utslagsvask i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett og varmtvannsbereider.

Det er lufteventil i himlingen. Mangler tilluftspalte ved dør.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

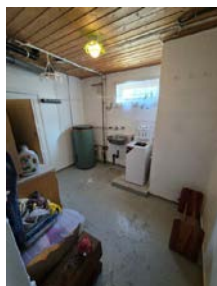
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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 våtzone. 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 har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i bunnsvill fra bod. Det ble ikke registrert unormale forhold, og målt fuktinnhold i treverket var 12,1 vektprosent, som regnes innenfor normalverdier for tørt treverk.
Det anbefales likevel å følge med på forholdene over tid for å avdekke eventuell endring.



HYBEL > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i hybel som ble renoveret i 1999.
Badet har vært lite i bruk da hybelen ikke har vært utleid og eiere har brukt badet i 1. etg. som hovedbad.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

HYBEL > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på to vegger og pusset/malt mur på to vegger. Malt trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

En vegg i dusjsone av mur, ukjent om det er brukt våtromsmaling.

Det mangler aluminiumslist i bunn av våtromsplater i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert dusjkabinett som begrenser direkte vannsprut på vinduet. Det kreves videre bruk av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HYBEL > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulv er tekket med glassfiber med oppkant mot vegg.
Det er varierende fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Noe sprukket overflate rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Avhenger av videre bruk av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og glassfiber som tettesjikt på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghegt speilskap, dusjkabinett, utslagsvask i hardplast. opplegg for vaskemaskin og to stråleovner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Speilet har noe korrosjon i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluftspalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekksvifte fungerte ikke ved befaring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Avtrekksvifte er eldre og må påregnes å skifte ut.

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i bunnsvill under dør til bod. Det ble ikke registrert unormale forhold, men målt fuktinnhold i treverket er i øvre sjikt av det som regnes som tørt, med en verdi på 14,6 vektprosent.
Det anbefales å følge med på forholdene over tid for å avdekke eventuell endring.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1. etg. fra ca. 2018 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap.
Det er frittstående kjølfrysenskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

HYBEL > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i hybel med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Våtromstapet mellom benk og overskap.
Det er frittstående hvitevarer.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er fra 1999 og anses som av eldre dato. Det er ikke tilrettelagt for oppvaskmaskin, og innredningen mangler enkelte bruksfunksjoner og løsninger som normalt forventes på et moderne kjøkken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering bør vurderes for å oppnå dagens standard og funksjonalitet. Tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HYBEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etg. med inngang fra gang.
Det er vinylbelegg på gulv, malt strie på vegg og malte takessplater i himling.
Rommet inneholder søyleservant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.
Lufteventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

En Takess-plate i himlingen har glidd noe ut av sporet. Dette er primært et kosmetisk avvik, men bør likevel følges opp for å unngå videre forskyvning.

Konsekvens/tiltak

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

Platen bør festes på nytt for å unngå videre forskyvning.



HYBEL > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i hybel med inngang fra bad.
Det er vinylbelegg på gulv med gulvvarme (felles varmekabler med vaskerom), malt strie og pusset/malt mur på vegg. Malte trepanel i himling.
Rommet inneholder vegghengt speil og gulvmontert toalett.
Lufthing skjer via åpning til bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert i vaskerom i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
Stakeluke i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.

TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe fra rundt 2015, plassert på vegg i trapp. Hatt jevnlig service. Sist service September 2023.
Trinnstyrte varmekabler på bad i 1. etg, gang/soverom i kjeller og vaskerom/toalettrom i kjeller/hybel.
Veggmonterte panelovner og stråleovner.
Vedovn i stue.

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

Varmtvannsbereder på 150 liter fra byggeår, plassert i vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 vindfang.

Sikringer består av 9 skrusikringer, en automatsikring og en jordfeilbryter, 50A skruhovedsikring.

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.

1980

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstmannen er ikke autorisert på EI-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

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?
Ja Apparat i hybel fra 1998 og i 1. etg. fra 2014.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Drenering antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med knaste-papp mot grunnmur og fleksible drensrør av plast. Taknedløp er ført til drensrør og ut til bakken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Dreneringen har begrenset funksjon og det er påvist for høye fuktverdier i kjeller/underetasje.

Konsekvens er at kjeller/underetasje ikke kan benyttes på samme måte som en tørr kjeller/underetasje.

Om fukt skal fjernes må drenering legges om. Mindre konsekvens med dagens bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av pussede lettklinkerblokker. De fleste vegger i kjeller/underetasje er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig.



TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.

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: 50 000 - 100 000



Fall inn mot bolig.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, 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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

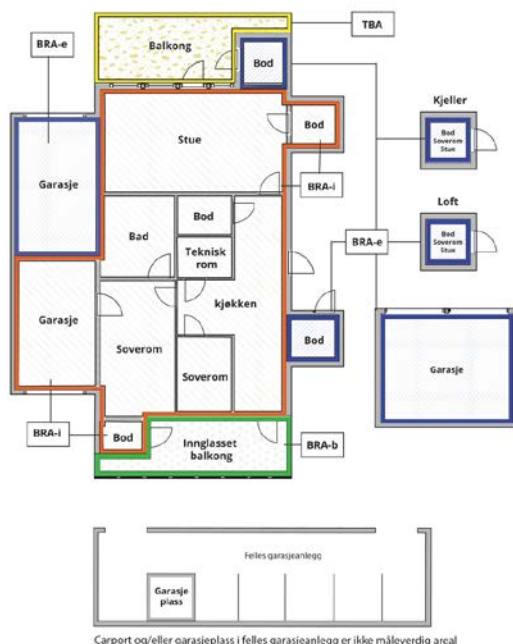
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	89	21		110	40
Kjeller	35			35	
Hybel	44			44	
SUM	168	21			40
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Kjøkken, Stue m/trapp, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Toalettrom, Bad	Utvendig bod, Garasje	
Kjeller	Gang m/trapp, Soverom, Vaskerom, Bod		
Hybel	Vindfang, Gang, Bad/vaskerom, Toalettrom, Bod, Stue, Kjøkken, Disponibelt rom		

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 3,2 m²
Kjøkken: 9,9 m²
Stue m/trapp: 44,9 m²
Gang: 3,7 m²
Soverom 1: 11,1 m²
Soverom 2: 7,3 m²
Toalettrom: 1,4 m²
Bad: 4,2 m²
Garasje: 16,6 m²
Utvendig bod: 4 m²

Areal kjeller:
Gang m/trapp: 9,7 m²
Soverom: 10,7 m²
Vaskerom: 7,5 m²
Bod: 5,1 m²

Areal hybel:
Vindfang: 1,9 m²
Gang: 4,2 m²
Bad/vaskerom: 5,6 m²
Toalettrom: 2,1 m²
Bod: 2,2 m²
Stue: 16,1 m²
Kjøkken: 3,8 m²
Disponibelt rom: 5,8 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

1. etg.

Etablert et toalettrom i del av soverom som ikke er tegnet inn.

Det er tegnet inn carport der det i dag er garasje. Utvendig bod er ikke tegnet inn, men det er tegnet inn som en carport.

Underetasje er tegnet om i 1999 i forbindelse med etablering av hybel i deler av underetasjen. Tegninger stemmer ikke helt med dagens bruk.

Disponibelt rom er innredet som soverom. Bod mellom bad og kjøkken er ikke tegnet inn. Vindfang er mindre enn tegnet inn og gang er større.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak med carport til garasje eller disponibelt rom til soverom er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod/disponibelt rom) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke brannrett dør mellom boligdel og hybel.

Det er ikke påvist brannskille mellom bolig og garasje på loft.

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: Vindu på disponibelt rom i hybel tilfredstiller ikke dagens krav til dagslys og rommet har for lite areal/volum iht. forskrifter for rom for varig opphold.

Det er målt areal på 5,8 m² og volum på 13,9 m³.

Det er anbefalt at et soverom er minimum 7 m² stort, og har et volum tilsvarende 15 m³.

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	159	30

Kommentar

Enebolig

Garasje og utvendig bod er regnet som s-rom i 1. etg.

Bod i kjeller er regnet som s-rom.

Bod i hybel er regnet som s-rom.

Disponibelt rom i hybel som er innredet til soverom er regnet som p-rom grunnet bruken av rommet selv om rommet ikke er godkjent for varig opphold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingenør
	Laila Gurijordet	Kunde
	Andrè Gurijordet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	218	33	33	0	729 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Briskeveien 10							
Hjemmelshaver			Gurijordet John, Gurijordet Laila				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	31.07.1978	Tegninger datert 31.07.1978 på nybygg og 07.06.1999 i forbindelse med hybel.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	19.05.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	19.05.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.07.1981	Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen datert 16.07.1981.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.01.2000	Det foreligger midlertidig brukstillatelse på hybel i eksisterende bolig datert 14.01.2000, med merknader som ikke er oppfylt.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	
2	23.05.2025	
3	28.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og 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 boligomsetningen. 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/SN1523>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Nabolagsprofil

Briskeveien 10 - Nabolaget Andebu - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Granheimveien Linje 124	8 min 0.6 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	18 min 17.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	24 min

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 284 elever, 16 klasser	15 min 1.1 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 16 klasser	18 min 1.3 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	17 min 15.5 km
Wang Toppidrett Tønsberg	19 min

«5.generasjon her. Trenger ikke si mer!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

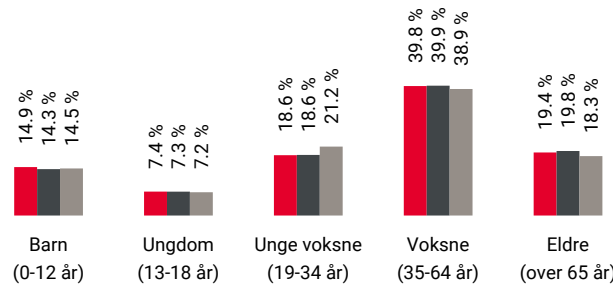
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Andebu	2 731	1 276
Sandefjord kommune	64 943	29 732
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vesterått barnehage (1-2 år) 24 barn	12 min 0.9 km
Møyland barnehage (2-5 år) 64 barn	23 min 1.7 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	5 min 2 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	13 min
Meny Andebu PostNord	15 min 1.1 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. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



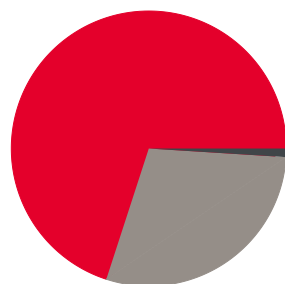
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

⚽ Andebu ungdomsskole	17 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	1.2 km	
⚽ H-Glass Arena	18 min	🚶
Fotball, friidrett	1.3 km	
🚴 Treningscenteret Andebu	15 min	🚶
🚴 Sporty24 Sem	13 min	🚗

Boligmasse



70% enebolig
1% blokk
29% annet

«Alle som bor der er vennlige, hjelpsomme og omtenkssomme :)»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Andebu Senter

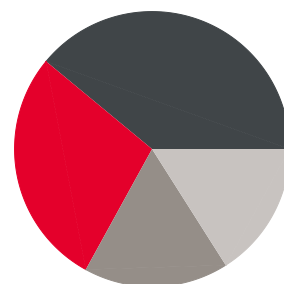
15 min 🚶



Gokstad Apotek, Andebu

15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
39% 6-12 år
17% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



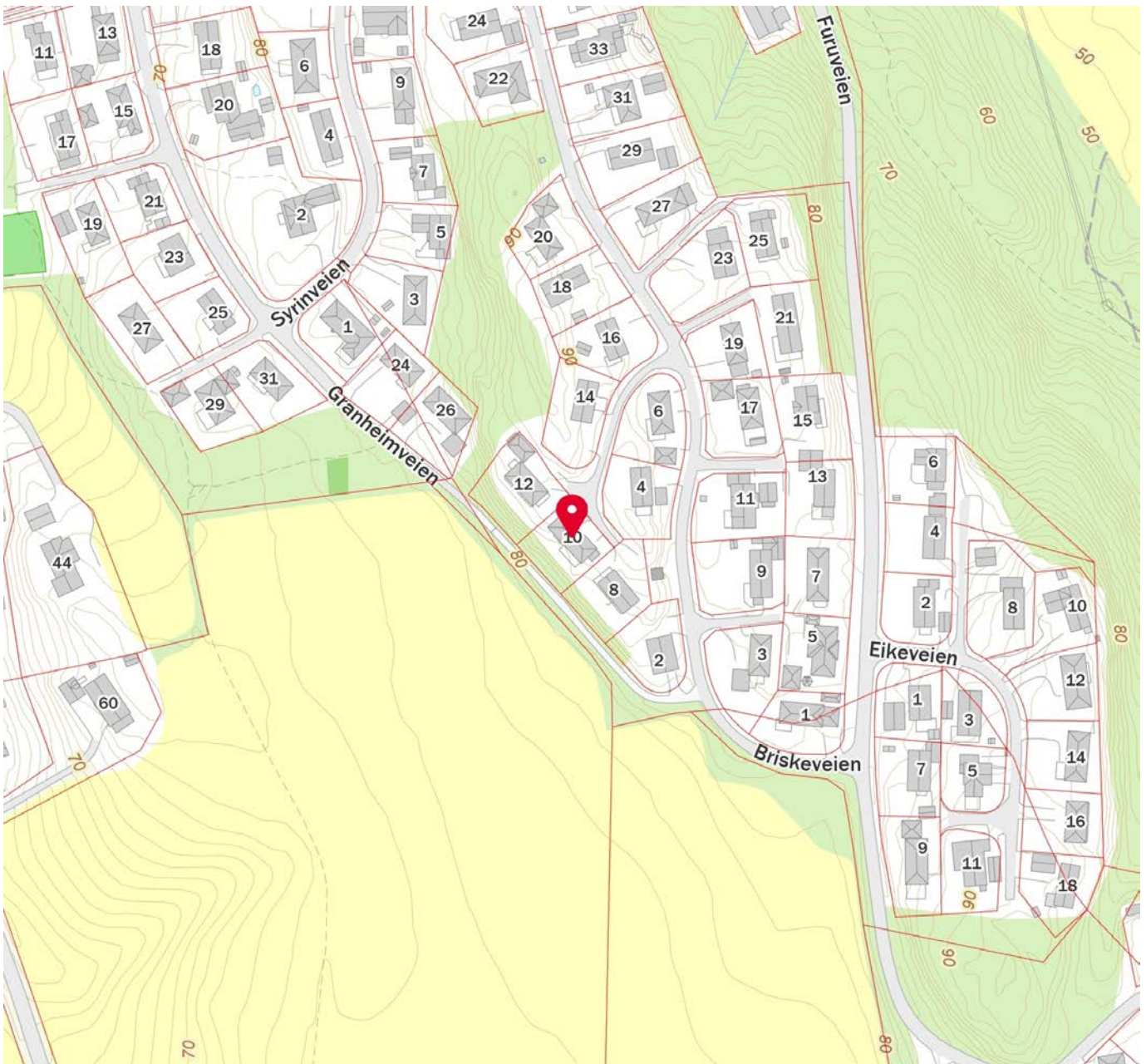
0%

44%

Andebu
Sandefjord kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Eiendomskart for eiendom 3907 - 218/33/33/



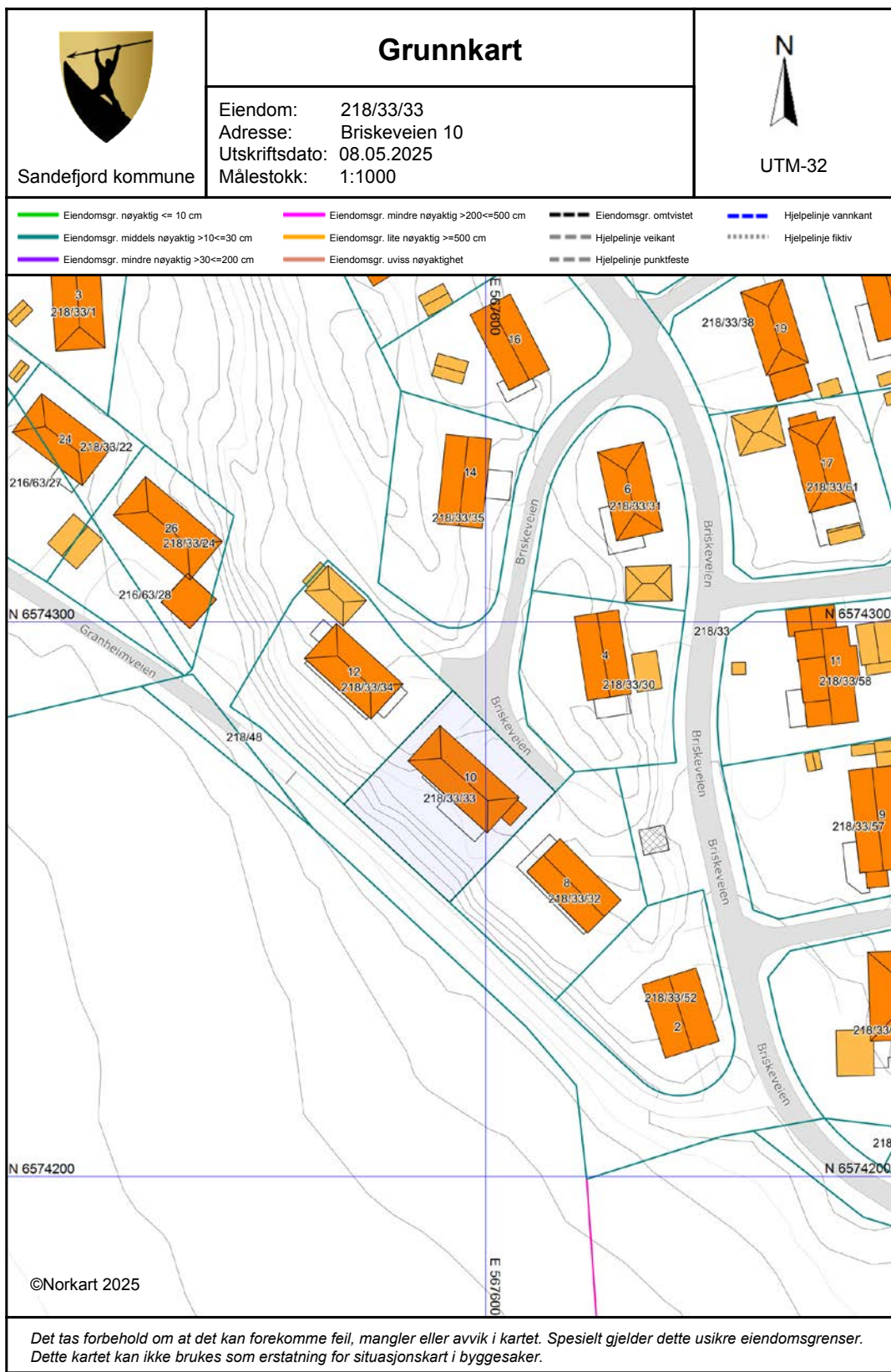
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

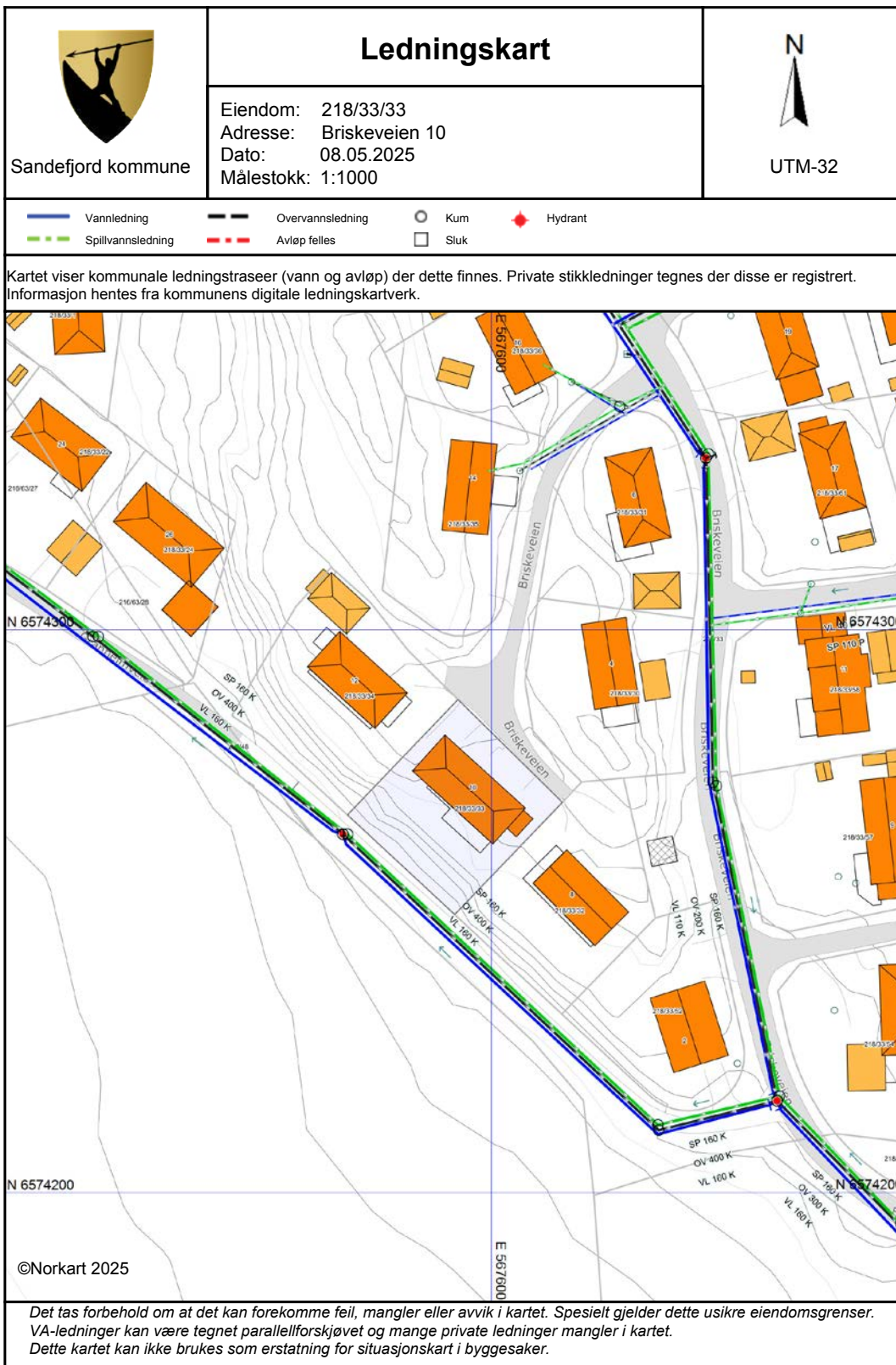
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

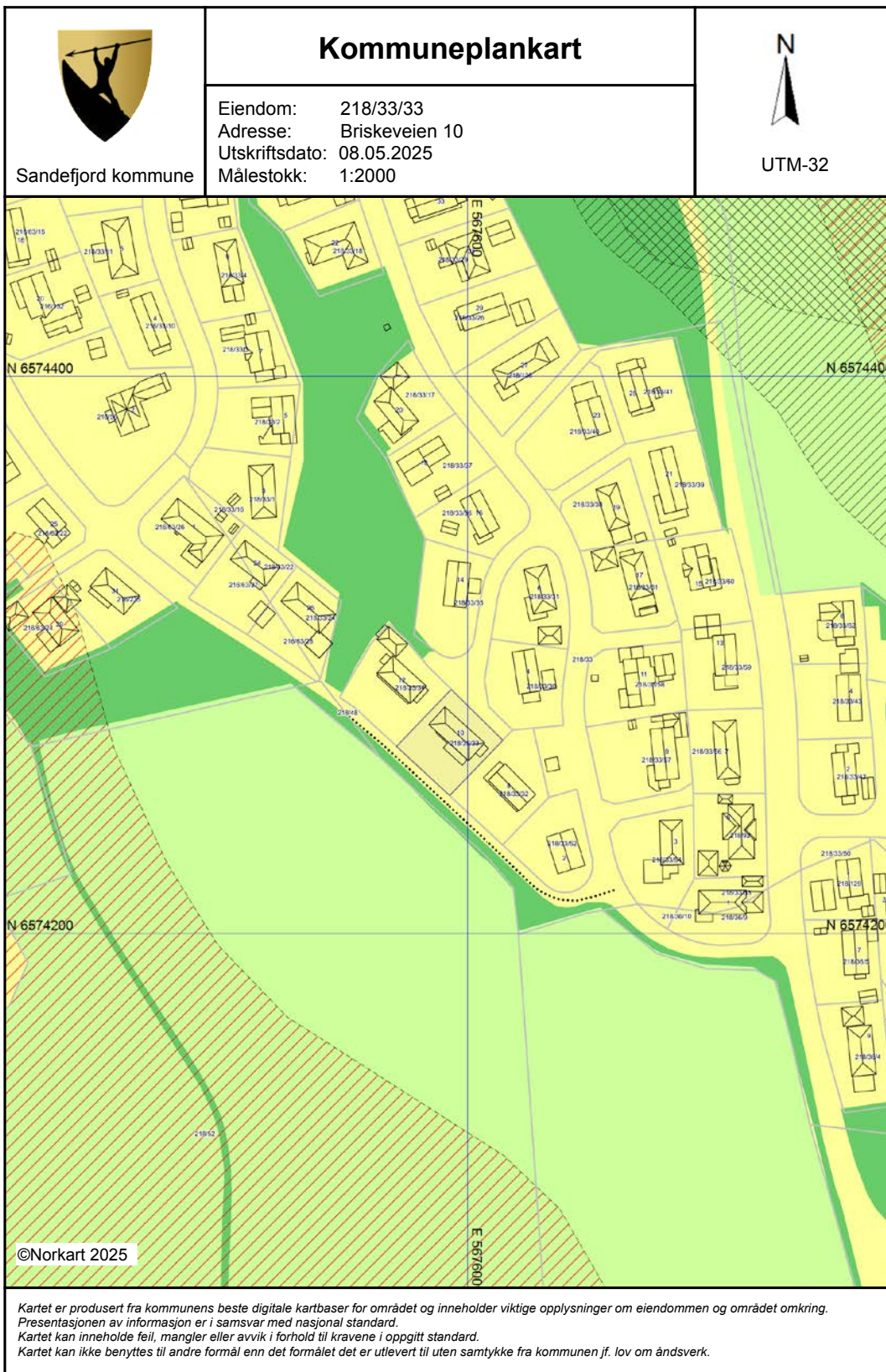
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	729,00 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6574267,86	Øst	567593,62	

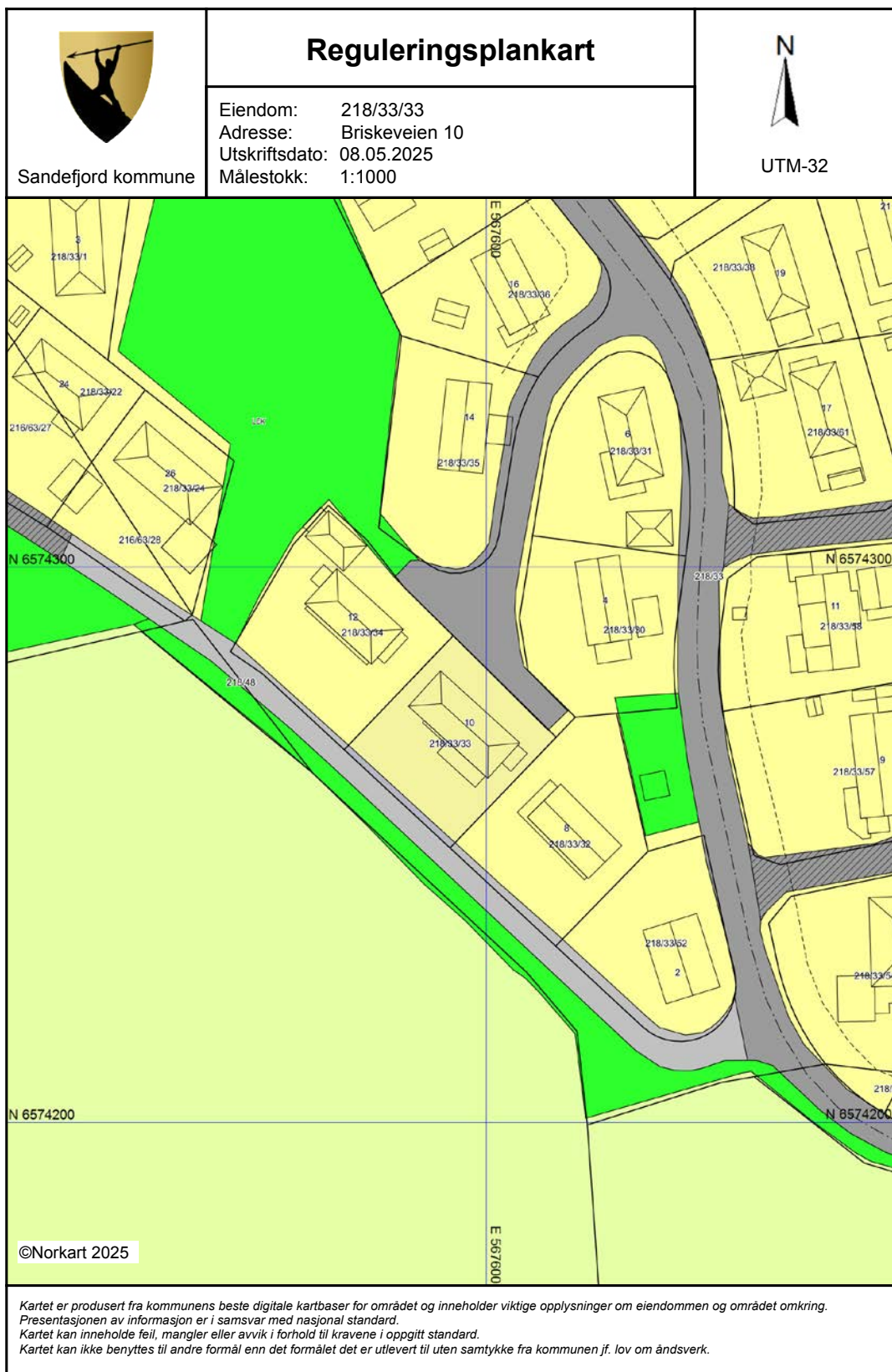
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6574269,35	567612,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,63	
2	6574287,62	567594,04	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,03	
3	6574267,09	567574,4	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,41	
4	6574249,4	567593,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,00	











14.4

Vedlegg Nr. 4

eksisterende bygg

BRA
carport
8,7 m²

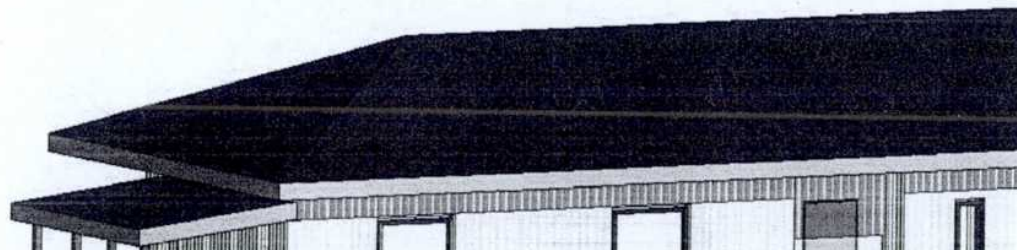
3 800

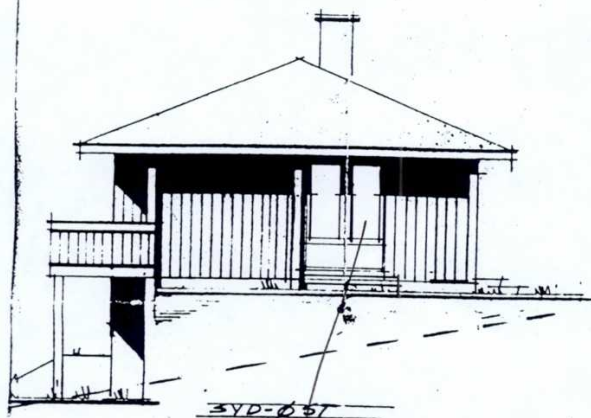
2 300

2 000
10

2 300

S-6
1 : 100

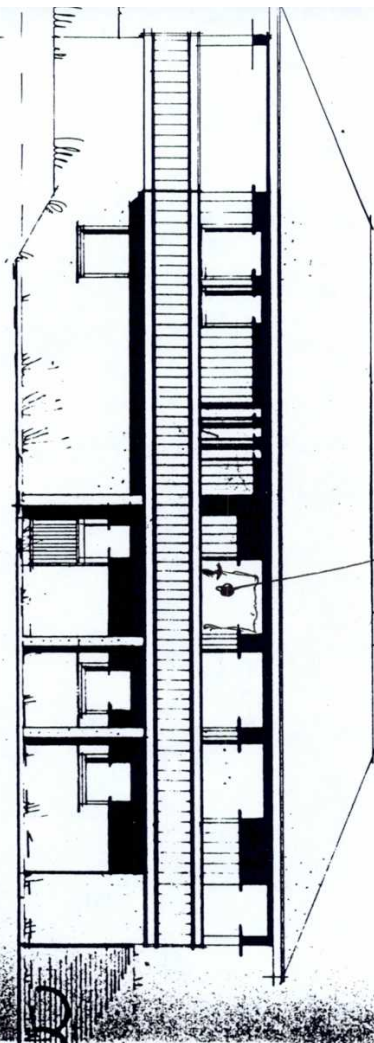




V. LYTTE'S SYD-VEST VEGG

Jnr. 53/80. Dato 8/3 80
 Tegningene kan legges til grunn
 for tilsyn i Husbanken.
 Husbankens distriktsarkitekt

SYD-VEST



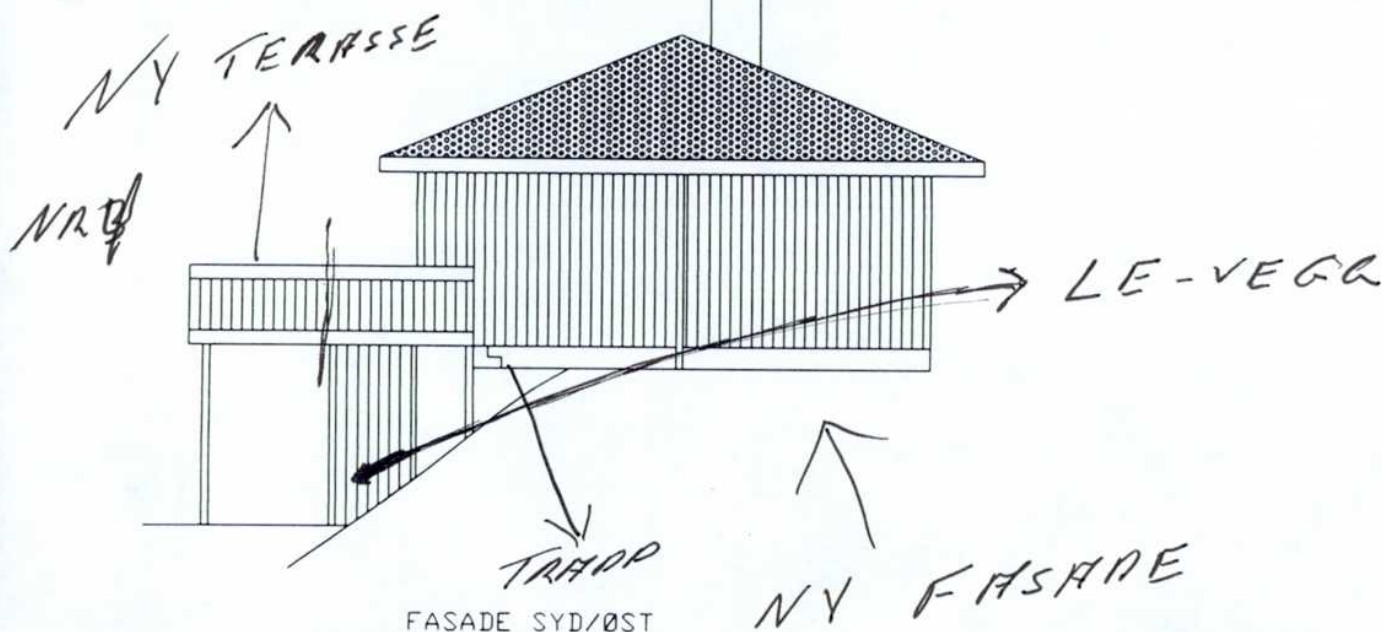
NR 3

TEARSE - DOR

JOHN A. CURTIS JONNET BRISKEV. TC

8.1

JOHN H. GURIZORDET BRISKEVN. 10 8.2

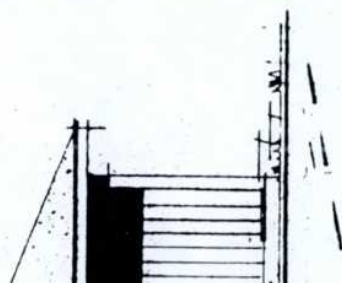


cranser for ikke spesielt
ransesatte mål:

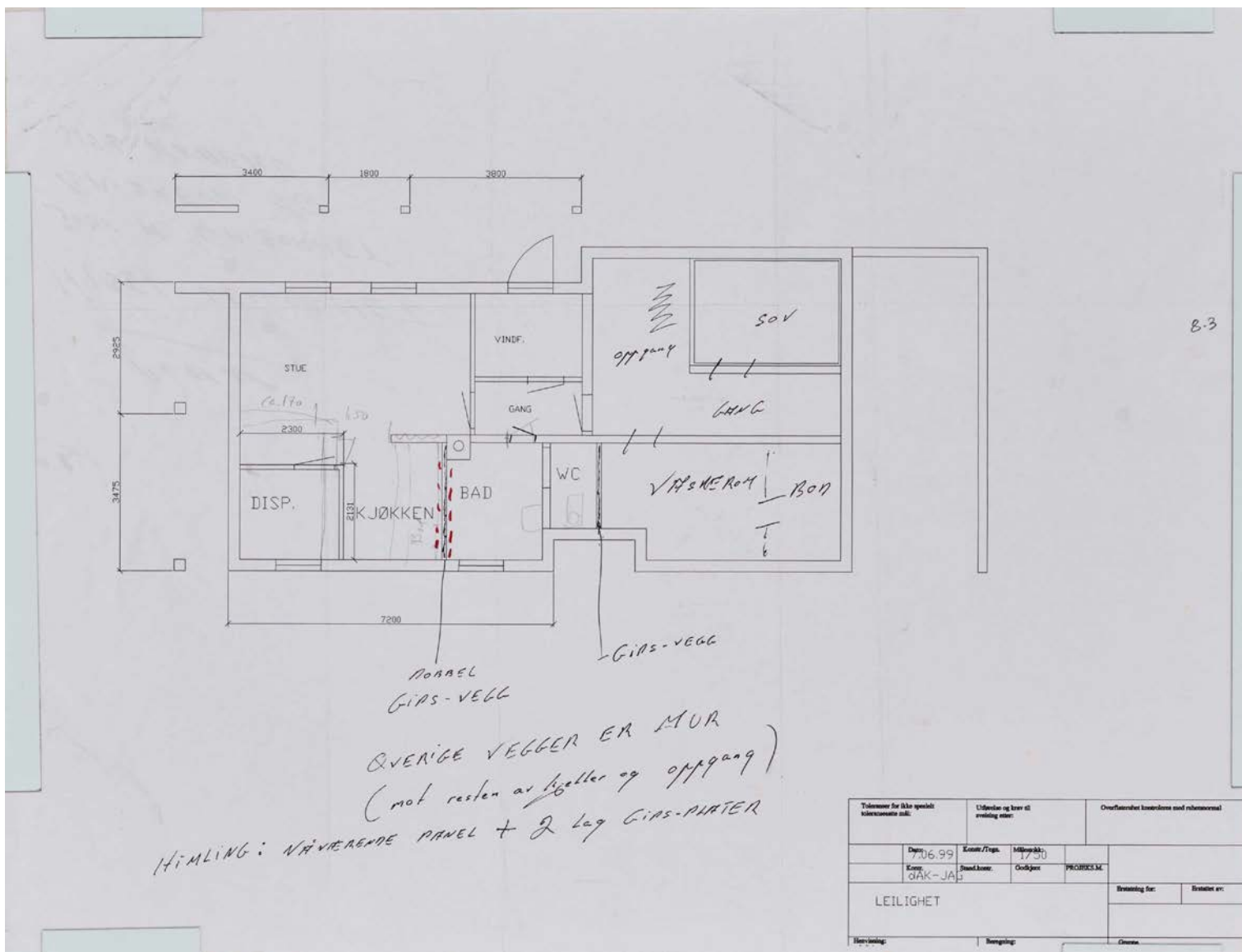
Utførelse og krav til
sveising etter:

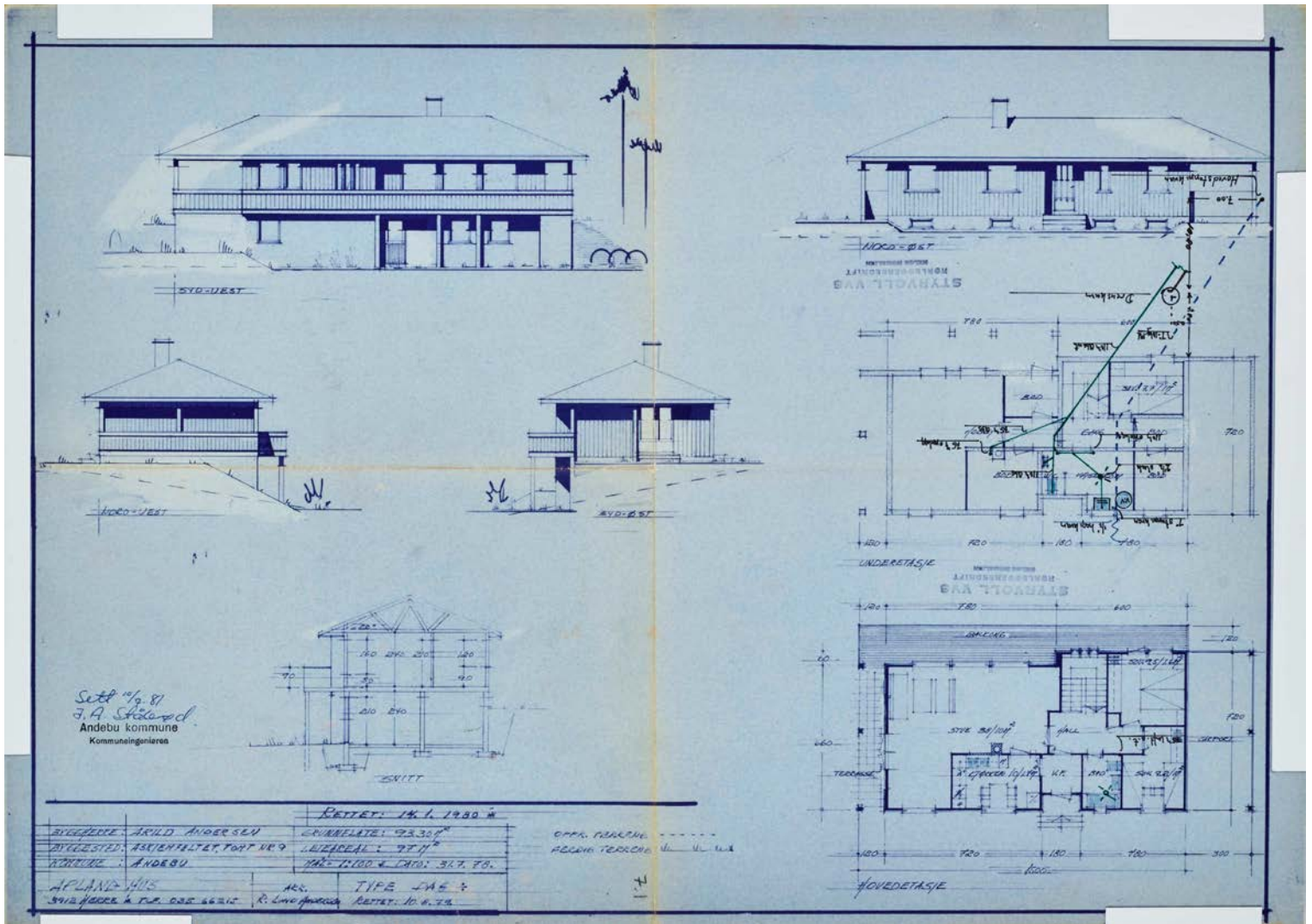
Overflateruhet kontrolleres med ruhetsnormal

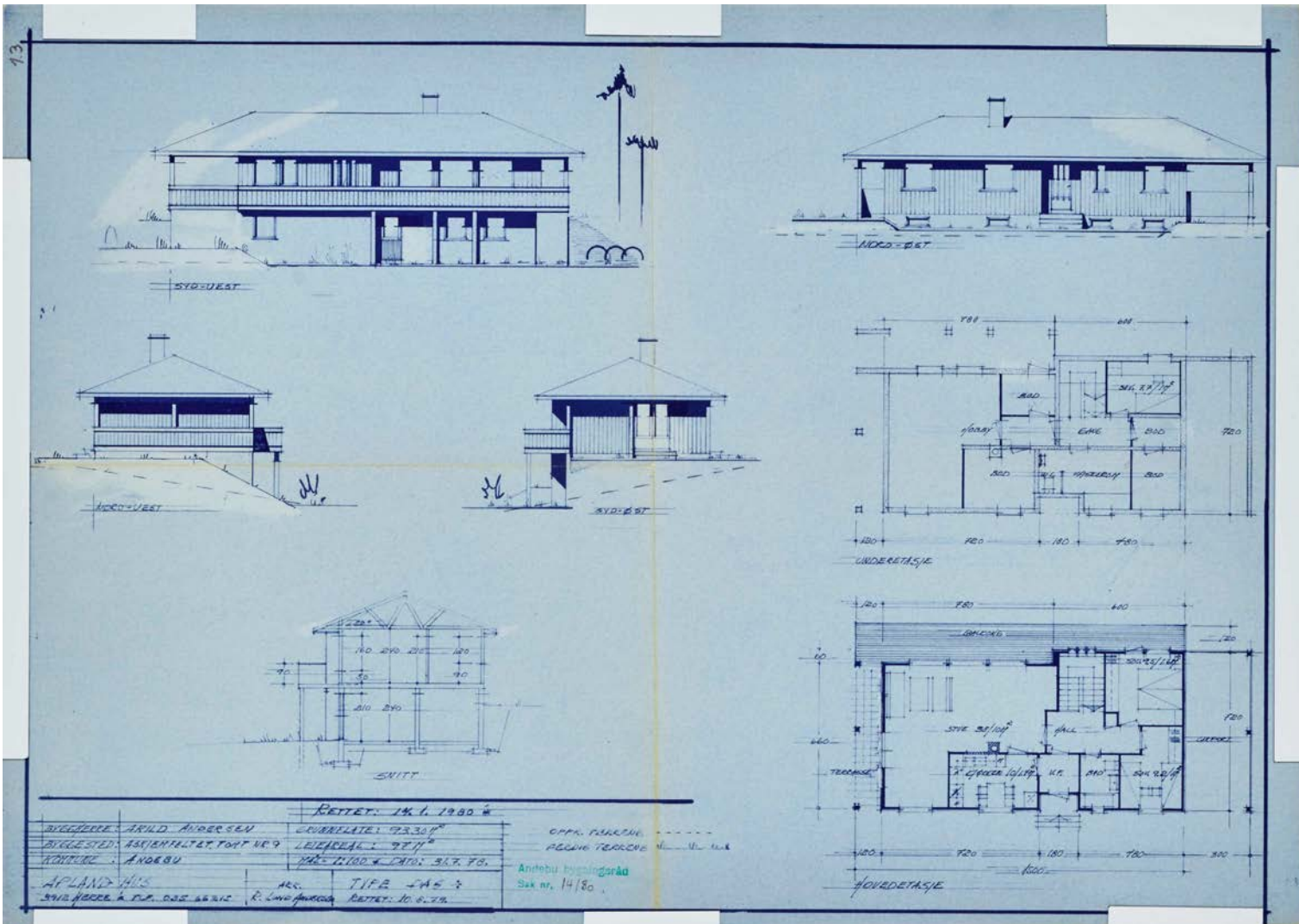
Dato: 7.06.99	Konstr./Tegn.	Målestokk: 1/100		
Kontr. DAK-JAG	Stand.kontr.	Godkjent	PROJEKS.M.	
BRISKEVN 10				Erstatning for:
				Erstattet av:
				001
snings: 1	Beregning:			Gruppe

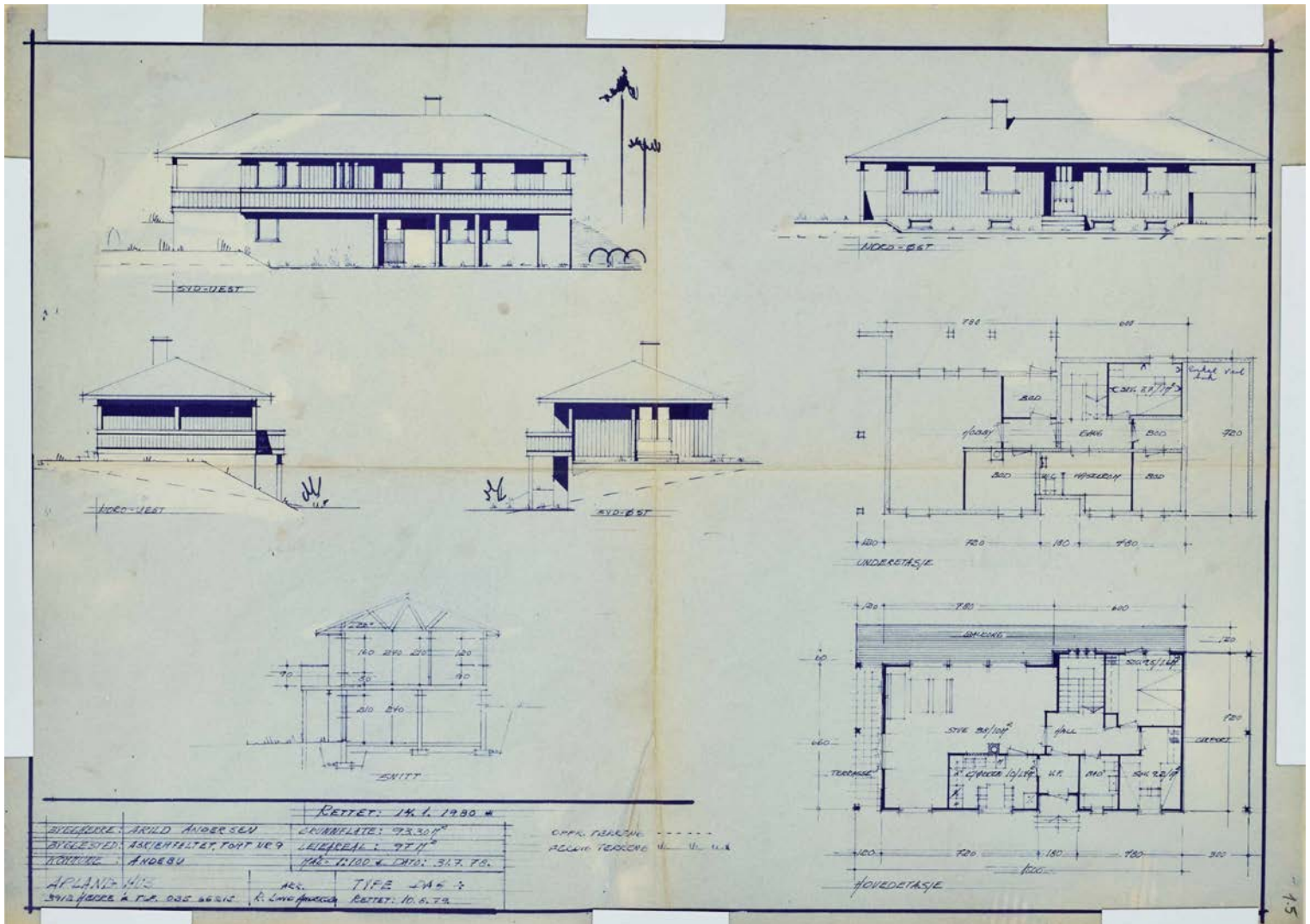


FAKSI











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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Briskeveien 10
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

Telefon: 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@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 viderefremidlet 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