

aktiv.



Tolsrødveien 21, 3158 ANDEBU

**Innholdsrik og koselig enebolig i
rolige omgivelser med solrik tomt
og landlig utsikt!**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Omkostn.: Kr 90 390,-
Total ink omk.: Kr 2 940 390,-
Selger: Tov Trondrud

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
P-rom/BRA: 83/106 m²
Tomtstr.: 1242.1 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 257, bnr. 38

Oppdragsnr.: 1311230189

Innholdsrik og koselig enebolig i rolige omgivelser

Velkommen til Tolsrødveien 21! Dette er en hel og pen bolig beliggende i rolige omgivelser med utsikt! Boligen har en praktisk planløsning, gjennomgående normal standard og tomt i overkant av ett mål. Her får du mye bolig for pengene!

Boligen rommer blant annet to soverom, innredet rom (ikke godkjent for varig opphold), bad, vaskerom og kjøkken med mer. Fin solrik tomt med utsikt! Parkering i garasje eller på tomt! Objektet er perfekt for enslige, samboerpar eller en familie!

Kort vei til Andebu sentrum med alle fasiliteter du trenger i hverdagen, ferskvann samt skog og mark,

Anbefaler å laste ned prospekt med navn og nummer for å holdes oppdatert på eiendommen.

Husk påmelding til visning!

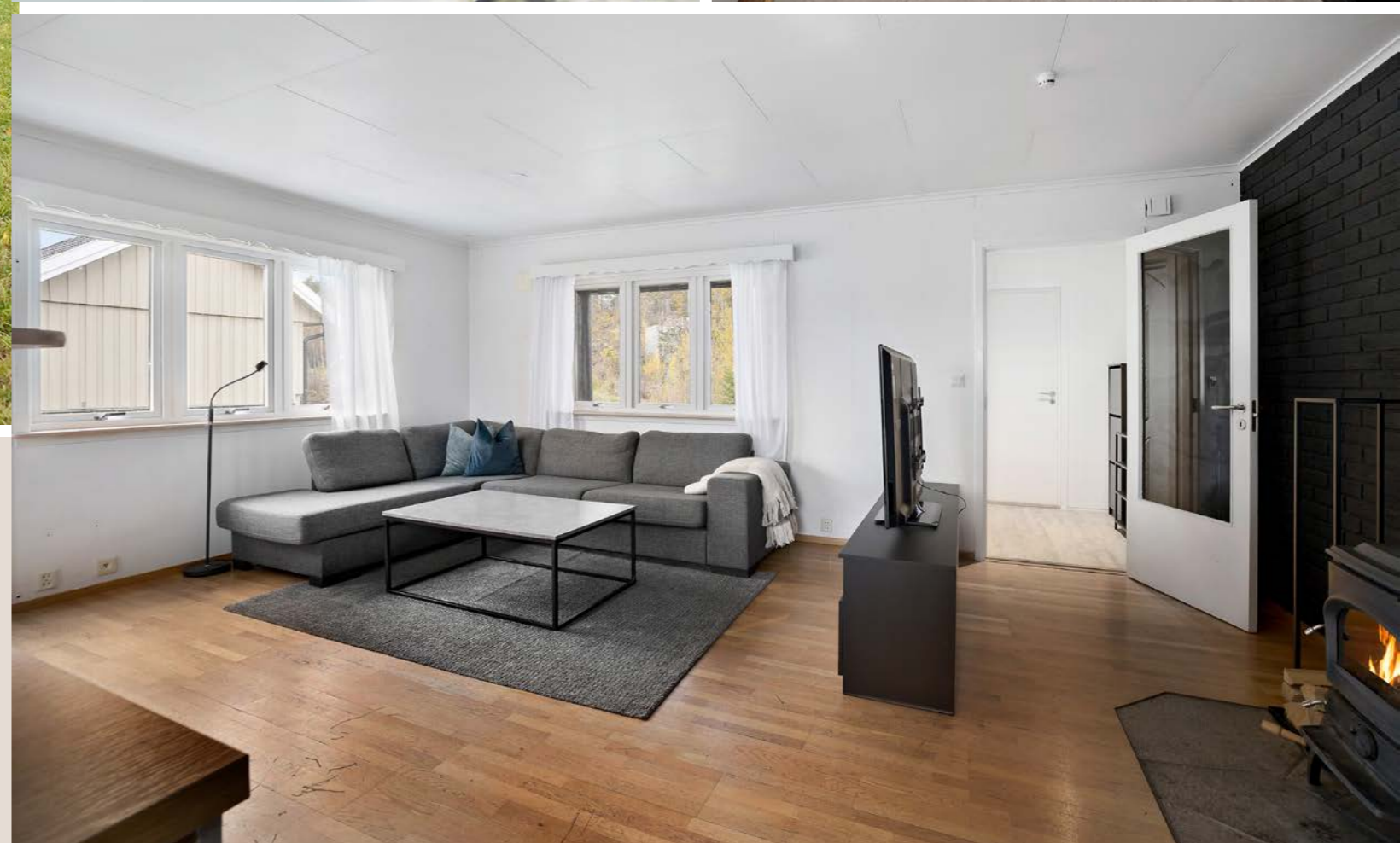


Innhold

Velkommen	4
Bilder	6
Plantegninger	17
Om eiendommen	23
Forbrukerinformasjon	99
Budskjema	100



Velkommen til Tolsrødveien 21!





Stue og kjøkken er i åpen løsning, og du har vedovn sentralt plassert i rommet. I tillegg er det montert varmepumpe.





Kjøkkenet har lite bruksslitasje i forhold til alder. Det er enkel standard på kjøkkenet og frittstående hvitevarer medfølger. Hvitevarer kjøkken medfølger.

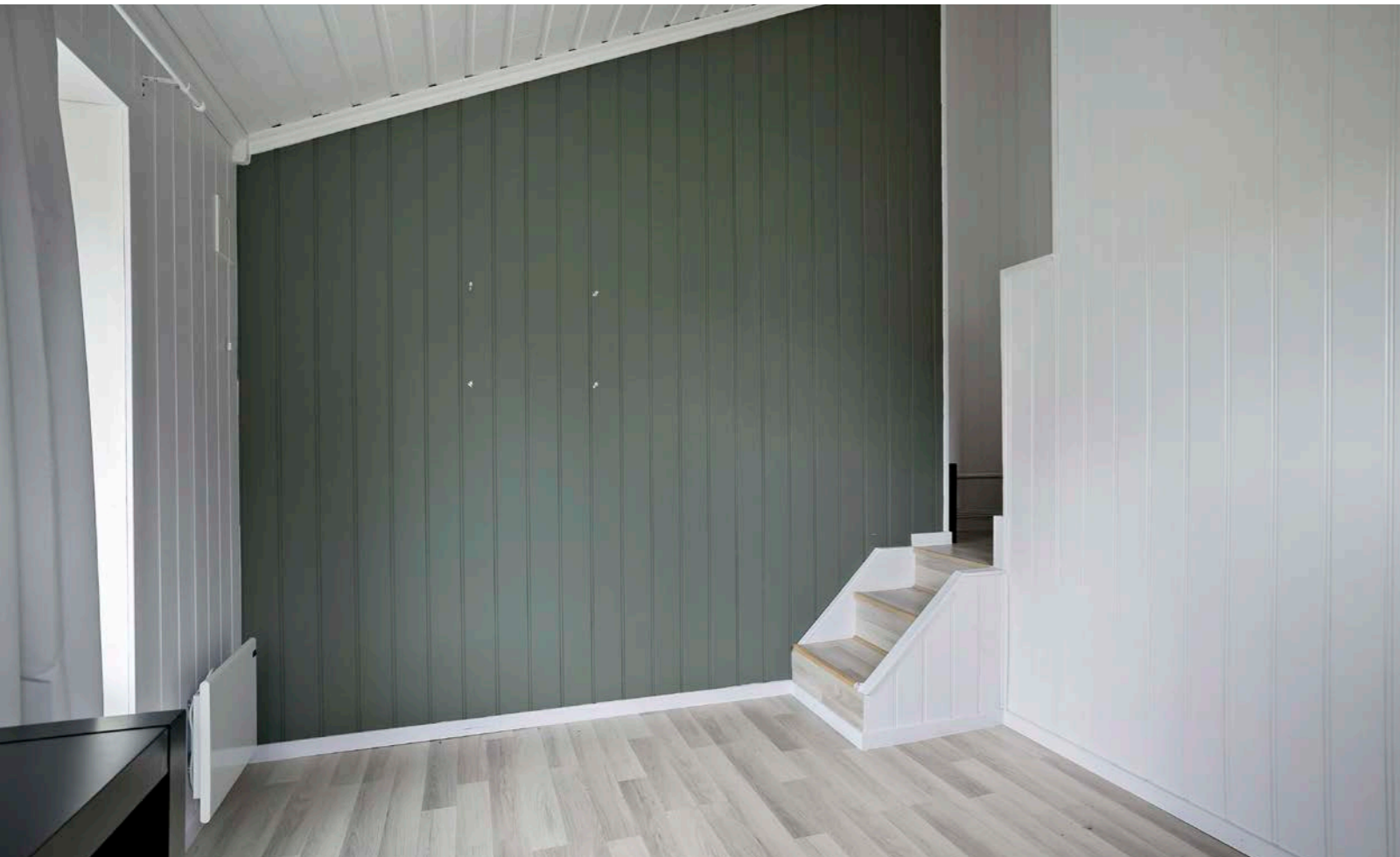




Boligen har 2 soverom og ett innredet rom som ikke er godkjent for varig opphold.



Deler av garasjen er gjort om til ett ekstra rom (dette er ikke godkjent for varig opphold).





Plantegning

1. etasje



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

aktiv.
Produced by DIAKRIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Du har en romslig tomt med en fri og fredelig beliggenhet



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 83 m²
BRA: 106 m²
BTA: 95 m²

Arealbeskrivelse

Enebolig

Bruksareal

1. etasje: 106 kvm Vindfang, stue/ kjøkken/ gang, 2 soverom, bad, vaskerom, gang, bod, garasje.

Primærrom

1. etasje: 83 kvm Vindfang, stue/ kjøkken/ gang, 2 soverom, bad, vaskerom, gang

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1242.1 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med flott landlig utsikt og sol hele dagen!

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde.

Nydelig beliggenhet med idylliske omgivelser tross for beliggenhet i boligfelt. Usjenert og langstrakt utsikt med gode solforhold. Steinsvannet og Kleivern er i nærheten med gode bademuligheter. Det er også flotte områder å gå på tur i kort avstand fra boligen.

Andebu kan for øvrig by på mange fritidsaktiviteter og fine naturopplevelser, med bl.a turstier i skog og mark, flere fine badeplasser og skiløyper i flott

terreng. Det er flere badevann og fiskevann i Andebu hvor man ta med seg fiskestanga for å prøve fiskelykken. Kleiveren ligger kun 3 km fra boligen som er et fint badevann i nærheten. Kleiveren er utstyrt med badestrand, brygge, stupebrett, toalett tilrettelagt for funksjonshemmede, bilparkering og stier rundt hele badevannet. Ellers kort kjøretur fra boligen til Stålerødvannet og Askjemvannet som også er et badevann. Det ligger også flere vann i nærheten som byr på varierte muligheter for fiske.

Andebu sentrum har det meste du trenger av sentrumsfasiliteter som Aktiv Eiendomsmegling, Andebu Sparebank, restaurant i Herredshuset, kafè, matbutikker, frisører, treningssenter, vinmonopol, bibliotek og bensinstasjon for å nevne noe. Om du har større ærender er det ca 20 minutter å kjøre til Sandefjord sentrum eller Tønsberg sentrum. Torp flyplass ligger også ca 20 minutter fra Andebu, og det er kun 10 minutter til E18.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig med kjedet garasje oppført i 1986.

Eier har utført en del arbeider på tomt, med forlengelse av plen mot syd. Eier har gravd ut og gjort grunnarbeider til frittstående garasje på tomt. Innvendig holder boligen gjennomgående god standard. De fleste innvendige overflater er fra byggeår. Normalt vedlikehold over tid, med noe mer bruksslittasje på gulv i stue/kjøkken. Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskerommet og bad som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Utvendig:
Platting på 19 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fra 2018. Betongplatting mellom treplatting og inngangsparti med stående malt rekkverk av tre. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt, Malt terrassedør i tre i stue med 2-lags isolerglass fra 1986. Malt terrassedør i tre i soverom med 2-lags isolerglass. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende rupanel. Adkomst via utvendig luke med nedfellbar stige utenfor inngangsparti. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gavler. Det er

ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring. Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2015 på egeninnsats ifølge tidligere takst. Taktekking er vurdert fra takfot i stige og bakkenivå. Normal aldring og vær slitasje på shingel. Vindskier har noe behov for vedlikehold. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Utvendig malt i 2022. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden. Renner, nedløp og beslag av lakkert stål fra byggeåret. Israftbeslag fra 2015. Trinn montert for feier i 2015. Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Innvendig:
Gulv mot grunn av betong på grusmasser. Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 9 mm - normalt iht. alder. Gulver har parkett og laminat. Vegger har tapet, malte panelplater og malt trepanel. Tak har malt takessplater og malt trepanel. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre. Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk, noe overflate oppgraderinger er påregnelig. Det er montert vedovn i stue. Flislagt på gulv i front. Elementpipe fra byggeår, innvendig forblendet med teglstein. Sotluke på vaskerom. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2015. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst.

Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området. Det er innvendige malte glatte dører og finerdør. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden. I forlengelse av boligen er det en 17 m² garasje. Garasjen har tilkomst via sidehengslede malte porter. Garasjen er oppført i samme konstruksjon som boligen, og innvendig kledd med trepanel, samt en hems. Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

Våtrom:
Bad: Hulltaking er ikke foretatt da dusjhjørne går mot garasje og yttervegg. Bad fra byggeår inneholder servant, speil, gulvmontert toalett og dusjnise med vegger. Det er flislagt gulv med varmekabler. Sokkelflis, malt trepanel og våtromsplater på vegg i dusjsone. Trepanel malt i 2021. Malte takessplater i himling. Lufteventil i tak og luftespalte i vinduskarm. Mangler tilluftspalte ved dør. Hovedgulv har svakt fall til sluk. Lokalt fall til sluk i dusjnise. Gulvskinne til dusjnise stenger lekkasjevann utenfor dusjnise å renne til sluk. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vaskerom: Hulltaking er ikke foretatt da utslagsvask går mot stue som har vegg av teglstein. Vaskerom fra byggeår inneholder utslagsvask i rustfritt stål og opplegg til vaskemaskin. Det er flislagt gulv med varmekabler. Sokkelflis og malt trepanel på vegg. Malt i 2021. Malte takessplater i himling. Lufteventil i tak. Mangler tilluftspalte ved dør. Hovedgulv har fall til sluk. Det er oppkant ved dørterskel. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt over benkeplate.

Det er frittstående kjøøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring. Innredning har noen bruksmerker/slitasje rundt håndtak til skapdører, men ellers i god stand, ref alder. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Tekniske installasjoner:
Innvendig avløp er av plast, fra byggeår. Stakeluke i gulv i bod. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Sikringsskap er plassert i mellomgang. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 10 kurser og overspenningsvern, 63A hovedsikring. Vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i bod. Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger. Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm. Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert. Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2013, plassert i bod. Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Flexit motor plassert på vegg i garasje. Anlegg fungerer bra ifølge eier, men ikke vært i bruk den siste tiden. Varmepumpe i gang ble montert i 2023. Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Tomteforhold:

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser. Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå. Det observeres type Platon utvendig fuktsikring. Fuktsikringen mangle topplis. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken. Grunnmur oppført av betong og lettklinkerblokker. Boligen er fundamentert med betongplate / såle, antatt noe isolert og fuktsikret mot grunn, ref byggeår. Det er tilfredstillende fallforhold rundt boligen. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er tegnet inn stor garasje der det i dag er mellomgang og innredet rom.

Informasjon ovenfor er hentet fra tilstandsrapport avholdt 20.10.2023 av Olav Kvilhaug. Se vedlagt rapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Satt inn ny varmepumpe.

Se vedlegg i salgsoppgave for fullstendig egenerklæringsskjema.

Innhold

Romfordeling:

Vindfang: 2,8 m²

Stue/kjøkken/gang: 39,2 m²

Soverom 1: 6,4 m²

Soverom 2: 8,7 m²

Bad: 6,8 m²

Vaskerom: 4,5 m²

Mellomgang: 3,9 m²

Bod: 4,4 m²

Innredet rom: 9,2 m² (ikke godkjent soverom)

Garasje: 16,6 m²

Innredet rom og mellomgang er ikke godkjent for varig opphold selv om takstmann har medregnet dette i p-rom.

Ved befaringen er det bruken av rommene som avgjør beregningen av arealene, selv om de kan være i strid med byggeforskriftene.

Garasjen er medregnet i boligens areal som s-rom da den er kjedet med boligens 1. etg.

Bod med vvb er regnet som s-rom.

Arealangivelser er hentet fra vedlagt tilstandsrapport avholdt 4.11.2024 av Olav Kvilhaug.

Standard

Fra det overbygde inngangspartiet kommer du inn til entreen som har plass til å henge fra seg yttertøy, samt garderobeskap.

Du kommer deretter videre inn i stue og kjøkken i åpen løsning, hvor du har vedovn sentralt plassert i rommet. Det er også montert varmepumpe, så her kan du ha en behagelig temperatur uansett årstid. Rommet har flere store vinduer som gir godt lysinnslipp, og du har flere gode muligheter for møblering. Ved enden av kjøkkenet er det en halvvegg som gir et fint skille mot spisestuen. Kjøkkenet er fra byggeår, men har en god standard og har ikke fått noen bemerkninger fra takstmann. Det er enkel standard på kjøkkenet og frittstående hvitevarer medfølger.

Videre innenfor kjøkkenet har du 2 soverom som begge har godt med garderobeplass.

Bad og vaskerom er på andre siden av gangen fra soverommene. Både bad og vaskerom er fra byggeår

og anbefales oppgradert av takstmann. Rommene har en god størrelse, og varmekabler i gulvet. På andre siden av boligen har du det som i dag er et innredet rom, men som originalt er tegnet som garasje. Dette rommet er ikke bruksendret og godkjent for varig oppholdsrom. I denne delen av huset har du også innvendig bod med varmtvannstank.

Utvendig har du godt med parkering i innkjørsel i tillegg til garasjen.

Uteplassen har plattning fra 2018 og er på ca 19 kvm med manuell markise. Med romslig tomt er det muligheter for å gjøre mer ut av uteplassen om ønskelig. Hundegården medfølger ikke salget.

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 og kan kreve tiltak:

Takkonstruksjon/Loft

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

Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst via utvendig luke med nedfellbar stige utenfor inngangsparti.

Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gavler.

Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering må forbedres.

Isolasjonen bør trekkes noe tilbake for å forbedre luftgjennomstrømningen i nedre del av konstruksjonen.

Justeringen vil også sikre at ventilasjonen fungerer effektivt, noe som igjen forlenger levetiden og vedlikeholdsbehovet for hele konstruksjonen.

Utvendig > Vinduer:

Det er avvik: Vinduer bærer noe preg av elde og slitasje. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

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

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

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Tidspunkt for utskifting av vinduer nærmer seg.

Utvendig > Dører:

Det er avvik: Terrassedør i stue bærer preg av elde og slitasje og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Det er ikke montert beslag eller tettete under terrassedør fra soverom.

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 utskifting av terrassedør i stue nærmer seg. Det må monteres beslag og tettes under terrassedør i soverom.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er avvik: Det er råte i bunn av rekkverksbord.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Råteskadet rekkverksbord må skiftes.

Innvendig > Overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gulv har en del slitasje i stue og noe

fuktmerker i gulv foran kjøleskap.

Tapet løsner stedvis i skjøter.

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Innvendig > Radon:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Det er ikke sett sluk i bod, eller ekspansjonsventil koblet til avløp.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Sikringsskap er plassert i mellomgang. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 10 kurser og overspenningsvern, 63A hovedsikring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det

er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) Ukjent, men ny innmat er oppgradert under tidligere eiers regi mellom perioden 2013-2021.

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 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

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

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? Nei

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

Grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, og ingen merking av kurs nr 13, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres. Sprekker må tettes og observeres over tid.

Forhold som har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag:

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

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.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

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

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

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

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

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

Antatt normal levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

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

Antatt normal levetid for plastrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak:

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

Tomteforhold > Drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak:

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

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

Konsekvens/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:

Våtrom > Generell > Bad:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Noe tegn til smuldring nederst på våtromsplater i dusjnise. Ikke synlig membran i sluk. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 ihht ny lov og forskrift med tanke på levetid av membran/tettesikt.

Våtrommet er normalt vedlikeholdt og er i daglig bruk. Det anbefales på generelt grunnlag at det installeres dusjkabinett. Det er viktig med forsiktig bruk å påse regelmessig rengjøring av sluk.

Konsekvens/tiltak:

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

Våtrom > Generell > Vaskerom :

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

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 ihht ny lov og forskrift med tanke på levetid av membran/tettesikt.

Våtrommet er normalt vedlikeholdt og er i daglig bruk. Det er viktig med forsiktig bruk å påse regelmessig rengjøring av sluk.

Konsekvens/tiltak

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

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.

TV/Internett/Bredbånd

Det er ikke fiber til boligen.

Parkering

På tomt og i garasje.

Diverse

Følgende utstyr medfølger handelen:

- hvitevarer kjøkken
- vaskemaskin
- lamper
- reol i gang

Følgende utstyr medfølger ikke handelen:

- hundegård
- skoskap gang

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue.

Varmekabler på bad og vaskerom. Varmefolie på rom mot garasje.

Varmepumpe i gang.

Piper og ildsteder:

Forrige feiing av pipe ble utført 10.10.2019.

Forrige tilsyn av ildsted ble utført 31.10.2013.

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 071

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Faktura sendes i 12 terminer.

Det betales kommunale avgifter for renovasjon, vann, avløp, feiing og tilsyn.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke til samlet gebyr for en eiendom pr et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i kommunens registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med.

Formuesverdi primær

Kr 575 443

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 071 595

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Kommunale avgifter, strøm, tv, Internett, forsikring. Obs: Dette er ikke en uttømmende liste.

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 257, bruksnummer 38 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:

3804/257/38:

27.08.1986 - Dokumentnr: 9000380 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Opprinnelig dok nr 13790/1986 fra TØNSBERG

TINGRETT

27.08.1986 - Dokumentnr: 9000381 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3804 Gnr:257 Bnr:33

Opprinnelig dok nr 13789/1986 fra TØNSBERG

TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 1531129 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:257 Bnr:38

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 10.09.1987.

Det foreligger innvendige plantegninger av boligen med tilhørende garasje, datert 22.05.1986.

Det foreligger udaterte tegninger av utgravinger og bunnledninger, fasade- og snitt.

Det foreligger udaterte utvendige tegninger av ved- og redskapsbod.

Del av garasjen er innredet som et soverom - dette er ikke et godkjent soverom.

Anneks i vest er fjernet, men står fortsatt merket på kart hos kommunen.

Ref avsnitt om byggemåte er ikke tegninger i tråd med dagens bruk, og dette er ikke byggemeldt. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for bruksendring og sende nye tegninger til kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.09.1987.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Det går vannledning og

spillvannsledning inn på hjørnet av tomten i nord vest. Se vedlagte ledningskart.

Kjøper må påregne kostnader for montering av vannmåler da Sandefjord kommune vil innføre dette på alle eiendommer i kommunen.

Ihht 27.08.1986 - Dokumentnr: 9000380 - Best. om vann/kloakkledn. er hjemmelshaver ansvarlig for anlegg av 150mm stikkerenne under avkjørsel fra kommunal vei.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan/ Kommunedelplan:

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen (24.09.2019) er avsatt til boligbebyggelse -nåværende.

Reguleringsplan:

Eiendommen ligger i et regulert område med eldre reguleringsplan med planID 1979001 plannavn Torp (23.03.1979) hvor reguleringsformålet er boliger.

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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke

la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist

på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til 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

2 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

71 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 850 000,00))

90 390,- (Omkostninger totalt)

2 940 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 90 390

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato

25.10.2023

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 5900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utgifter ifm utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Charlotte Skjelbred

Eiendomsmegler MNEF / Partner

charlotte.skjelbred@aktiv.no

Tlf: 938 47 947

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS,
Rådhusgata 17
3211 Sandefjord

KODAL

Kodal er ei bygd og et tettsted i Sandefjord kommune med 1735 innbyggere pr februar 2021. Kodal har bensinstasjon, skole, barnehage, dagligvarebutikk, idrettsanlegg, bilverksted og frisør. Litt utenfor selve sentrum ligger «Vonheim», et bygdelokale der det arrangeres alt fra konserter og revyer, til bingo og juleverksted. ved Vonheim finnes det også en grusbane som blir brukt til fotballtreninger og utekonserter. I nærheten er det også både asfalt og grusbane for radiostyrte biler. Kodal Idrettslag ble stiftet i 1915 og har hatt mange ivrige utøvere i friidrett, langrenn, fotball, sykkel og håndball. Kodal IL arrangerer hvert år Gråtassen som er ett veldig populært triathlon, som ble avholdt for første gang i 1998. Kodal IL har en flott lysløype og andre fine løyper som er godt egnet for løping og langrenn.



Sandefjord

Sandefjord er kjent for sjøfart, hvalfangst og kjemisk industri. Jotun er i dag den største bedriften i Sandefjord.

I 1845 fikk Sandefjord bystatus, da bodde det 749 personer her. Sandefjord ligger ca 12 mil sør for Oslo og har sin egen flyplass på Torp.

Det er om sommeren Sandefjord viser seg fra sin mest sjarmerende side. Da er det yrende folkeliv på bryggene og langs kaipromenaden, og mange sitter og prater i parkene.

Kafeene i sentrum har åpnet uteserveringen og livet er lyst og lett.

Hvis du har lyst til å skjemme deg litt bort, kan du jo ta en tur innom Brødrene Berggrens fiskehandel og kjøpe nykokte reker og nyte dem på en av benkene langs kaia.

Er du interessert i kulturhistorie, ligger hvalfangerskuten "Southern Action" ved kai. Den er en av de få hvalskutene som er tatt vare på og restaurert.

Hvis du vil ut av sentrum litt, ligger det strender som perler på en snor langs både Øster- og Vesterøya. De fleste kan du komme til med buss.

Eller du kan ta bilen og en fiskestang, og ta en tur ut til Natholmen.

Natholmen er en liten øy med autentiske gamle trehus og fantastiske naturområder, ca 10 min fra sentrum. Området er også kjent for bra sjørrettsfiske. God sommer!



Tilstandsrapport

Enebolig
Tolsrødveien 21, 3158 ANDEBU
SANDEFJORD kommune
gnr. 257, bnr. 38



Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 04.11.2024 Rapportdato: 04.11.2024 Oppdragsnr.: 21248-1248 Referansenummer: PS5082

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



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



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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med kjedet garasje oppført i 1986.

Eier har utført en del arbeider på tomt, med forlengelse av plen mot syd. Eier har gravd ut og gjort grunnarbeider til frittstående garasje på tomt.

Innvendig holder boligen gjennomgående god standard. De fleste innvendige overflater er fra byggeår. Normalt vedlikehold over tid, med noe mer bruksslittasje på gulv i stue/kjøkken.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskerommet og bad som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt.

Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningsselementene.

Når det gjelder tilstanden for 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 inn klima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Platting på 19 m² med utgang fra stue.

Terrasebord og bjelker i trykkimpregnert tre fra 2018.

Betongplatting mellom treplatting og inngangsparti med stående malt rekkverk av tre. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt, Malt terrassedør i tre i stue med 2-lags isolerglass fra 1986.

Malt terrassedør i tre i soverom med 2-lags isolerglass.

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

Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst via utvendig luke med nedfellbar stige utenfor inngangsparti.

Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gavler.

Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Taket er teknet med asfalttakshingel fra 2015 på egeninnsats ifølge tidligere takst. Takteking er vurdert fra takfot i stige og bakkenivå.

Normal aldri og vær slitasje på shingel.

Vindskier har noe behov for vedlikehold.

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

Utvendig malt i 2022.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

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

Renner, nedløp og beslag av lakkert stål fra byggeåret.

Israftbeslag fra 2015.

Trinn montert for feier i 2015.

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

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulv mot grunn av betong på grusmasser. Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor +/- 9 mm - normalt iht. alder.

Gulver har parkett og laminat.

Vegger har tapet, malte panelplater og malt trepanel.

Tak har malt takessplater og malt trepanel.

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

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk, noe overflate oppgraderinger er påregnelig.

Det er montert vedovn i stue. Flislagt på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår, innvendig forblendet med teglstein. Sotluke på vaskerom.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2015.

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

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

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

Det er innvendige malte glatte dører og finerdør.

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

I forlengelse av boligen er det en 17 m² garasje. Garasjen har tilkomst via sidehengslede malte porter.

Garasjen er oppført i samme konstruksjon som boligen, og innvendig kledd med trepanel, samt en hems.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Hulltaking er ikke foretatt da dusjhjørne går mot garasje og yttervegg.

Bad fra byggeår inneholder servant, speil, gulvmontert toalett og dusjnise med vegger.

Det er flislagt gulv med varmekabler.

Sokkelflis, malt trepanel og våtromsplater på vegg i dusjsone. Trepanel malt i 2021.

Malte takessplater i himling.

Lufteventil i tak og luftespalte i vinduskarm.

Mangler tilluftspalte ved dør.

Hovedgulv har svakt fall til sluk. Lokalt fall til sluk i dusjnise.

Gulvskinne til dusjnise stenger lekkasjevann utenfor dusjnise å renne til sluk.

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

Vaskerom

Hulltaking er ikke foretatt da utslagsvask går mot stue som har vegg av teglstein.

Vaskerom fra byggeår inneholder utslagsvask i rustfritt stål og opplegg til vaskemaskin.

Det er flislagt gulv med varmekabler.

Sokkelflis og malt trepanel på vegg. Malt i 2021.

Malte takessplater i himling.

Lufteventil i tak. Mangler tilluftspalte ved dør.

Hovedgulv har fall til sluk. Det er oppkant ved dørterskel.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål.

Flislagt over benkeplate.

Det er frittstående kjøll/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

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

Innredning har noen bruksmerker/slitasje rundt håndtak til skapdører, men ellers i god stand, ref alder.

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Stakeluke i gulv i bod.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.
Sikringsskap er plassert i mellomgang.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 10 kurser og overspenningsvern, 63A hovedsikring.
Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert i bod.

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

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

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

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Vedovn i stue.

Varmekabler på bad og vaskerom. Varmefolie på innredet rom mot garasje.

Varmepumpe i gang.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmtvannsbereider på 116 liter fra 2013, plassert i bod.

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Flexit motor plassert på vegg i garasje.

Anlegg fungerer bra ifølge eier, men ikke vært i bruk den siste tiden.

Varmepumpe i gang ble montert i 2023.

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

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.
Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.
Det observeres type Platon utvendig fuktsikring.
Fuktsikringen mangle topplis.
Taknedløp er ført til oppstikkende drensør og ut til bakken.

Grunnmur oppført av betong og lettklinkerblokker.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle, antatt noe isolert og fuktsikret mot grunn, ref byggeår.

Det er tilfredstillende fallforhold rundt boligen.

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

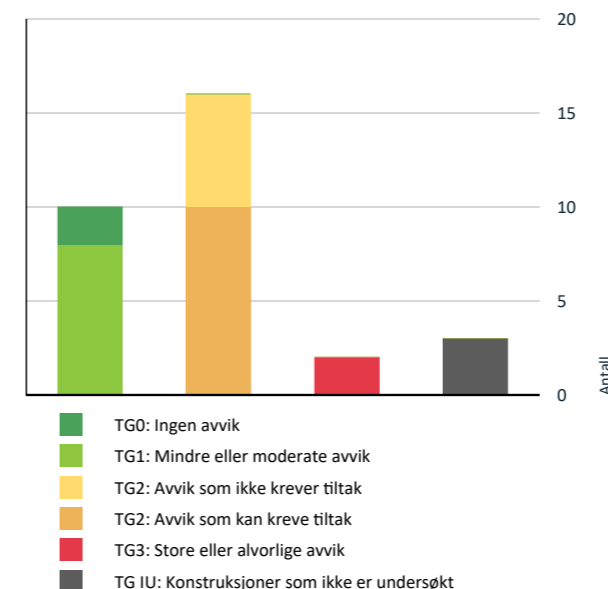
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er tegnet inn stor garasje der det i dag er mellomgang og innredet rom.

Deler av boligen med mellomgang og innredet rom er innredet i senere tid og ikke bruksendret til rom for varig opphold.

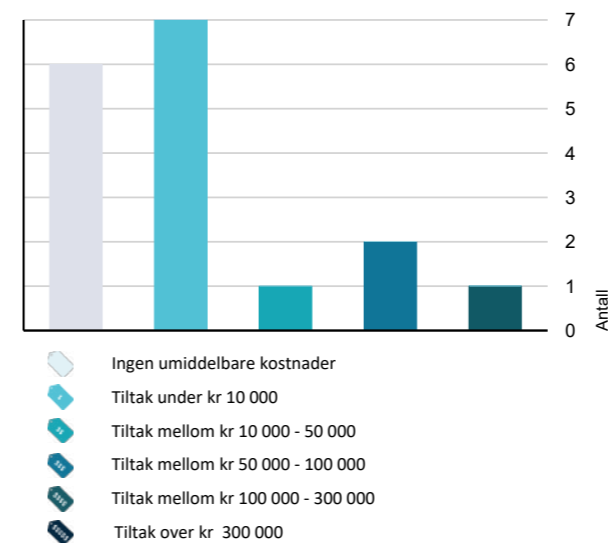
Sammendrag av boligens tilstand

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 slutten av 2021. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

ⓘ TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ⓘ Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ⓘ Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ⓘ Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ⓘ Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ⓘ Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ⓘ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

ⓘ TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2015 på egeninnsats ifølge tidligere takst. Takteking er vurdert fra takfot i stige og bakkenivå. Normal aldring og vær slitasje på shingel. Vindskier har noe behov for vedlikehold.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.
Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ⓘ TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av lakkert stål fra byggeåret. Israftbeslag fra 2015. Trinn montert for feier i 2015. Renner er ikke funksjons prøvd. 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

ⓘ TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Utvendig malt i 2022.

Vurdering av avvik:

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

Hull i vegg etter tidligere katteluke som er skummet igjen.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende rupanel. Adkomst via utvendig luke med nedfellbar stige utenfor inngangsparti. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gavler. Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befarig.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.

Isolasjonen bør trekkes noe tilbake for å forbedre luftgjennomstrømningen i nedre del av konstruksjonen. Justeringen vil også sikre at ventilasjonen fungerer effektivt, noe som igjen forlenger levetiden og vedlikeholdsbehovet for hele konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarig. 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 tettelister og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av vinduer nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Tegn på innvendig kondensering av soveromsvindu.

TG 2 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt, Malt terrassedør i tre i stue med 2-lags isolerglass fra 1986. Malt terrassedør i tre i innredet rom med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedør i stue bærer preg av elde og slitasje og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke montert beslag eller tettet under terrassedør fra innredet rom.

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 utskifting av terrassedør i stue nærmer seg. Det må monteres beslag og tettes under terrassedør i innredet rom.



Fritt eksponert byggsaum under terrassedør.



Slitte overflater til terrassedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting på 19 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnet tre fra 2018. Betongplattning mellom treplattning og inngangsparti med stående malt rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råte i bunn av rekkverksbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet rekkverksbord må skiftes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råte i rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulver har parkett og laminat.
Vegger har tapet, malte panelplater og malt trepanel.
Tak har malt takesplater og malt trepanel.

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

Vurdering av avvik:

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

Gulv har en del slitasje i stue og noe fuktmerker i gulv foran kjøleskap.
Tapet løsner stedvis i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Merker i parkettgulv.



Løs tapet i stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong på grusmasser.
Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 9 mm - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

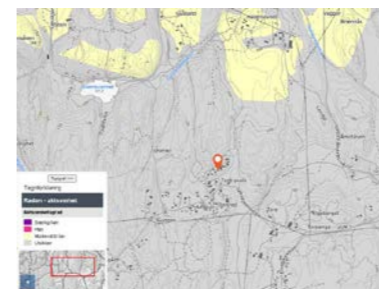
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stue. Flislagt på gulv i front.
Elementpipe fra byggeår, innvendig forblendet med teglstein. Sotluke på vaskerom.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2015.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte dører og finerdør.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

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

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra byggeår inneholder servant, speil, gulvmontert toalett og dusjnische med vegger. Det er flislagt gulv med varmekabler. Sokkelflis, malt trepanel og våtromsplater på vegg i dusjone. Trepanel malt i 2021. Malte takessplater i himling. Lufterventil i tak og luftespalte i vinduskarm. Mangler tilluftspalte ved dør. Hovedgulv har svakt fall til sluk. Lokalt fall til sluk i dusjnische. Gulvskinne til dusjnische stenger lekkasjevann utenfor dusjnische å renne til sluk. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

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

Noe tegn til smuldring nederst på våtromsplater i dusjnische. Ikke synlig membran i sluk.

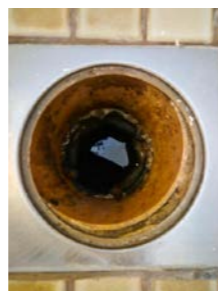
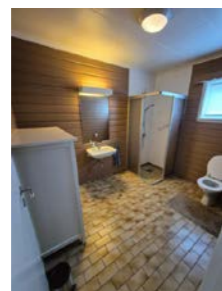
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 ihht ny lov og forskrift med tanke på levetid av membran/tettesikt. Våtrommet er normalt vedlikeholdt og er i daglig bruk. Det anbefales på generelt grunnlag at det installeres dusjkabinett. Det er viktig med forsiktig bruk å påse regelmessig rengjøring av sluk.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dusjhjørne går mot garasje og yttervegg.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår inneholder utslagsvask i rustfritt stål og opplegg til vaskemaskin. Det er flislagt gulv med varmekabler. Sokkelflis og malt trepanel på vegg. Malt i 2021. Malte takessplater i himling. Lufterventil i tak. Mangler tilluftspalte ved dør. Hovedgulv har fall til sluk. Det er oppkant ved dørterskel. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 ihht ny lov og forskrift med tanke på levetid av membran/tettesikt. Våtrommet er normalt vedlikeholdt og er i daglig bruk. Det er viktig med forsiktig bruk å påse regelmessig rengjøring av sluk.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da utslagsvask går mot stue som har vegg av teglstein.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt over benkeplate. Det er frittstående kjølfrysenskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring. Innredning har noen bruksmerker/sliitasje rundt håndtak til skapdører, men ellers i god stand, ref alder.

ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i bod.

Tilstandsrapport

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befarings. 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.

Antatt normal levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Stakeluke i gulv i bod.

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.

Antatt normal levetid for plastrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentil i vegg og spalventiler i vinduskarm.

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

TG RU Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Vedovn i stue.

Trinnstyrede varmekabler på bad og vaskerom. Termostatstyrt varmemefolie på innredet rom mot garasje.

Luft-luft varmepumpe i gang.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 116 liter fra 2013, plassert i bod.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er ikke sett sluk i bod, eller ekspansjonsventil koblet til avløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Flexit motor plassert på vegg i garasje.
Anlegg fungerer bra ifølge eier, men ikke vært i bruk den siste tiden.

TG 1 Andre installasjoner - 2

Varmepumpe i gang ble montert i 2023.

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

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap er plassert i mellomgang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 10 kurser og overspenningsvern, 63A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent, men ny innmat er oppgradert under tidligere eiers regi mellom perioden 2013-2021.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

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, jmfør 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?

Nei

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 Grunnet utestikk ikke lukker, ledning som ikke er festet til stikket, manglende dokumentasjon på elanlegget og ingen merking av kurs nr 13, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

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

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat gjelder kun for elkontroll av anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Deksel lukker ikke og ledning ikke festet.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei Fra 2023.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå. Det observeres type Platon utvendig fuksikring. Fuksikringen mangle topplist. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong og lettklinkerblokker.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle, antatt noe isolert og fuksikret mot grunn, ref byggeår.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Sprekker må tettes og observeres over tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Noe løss puss



Noen sprekker ved inngangsparti.

TG 0 Terrengforhold

Det er tilfredsstillende fallforhold rundt boligen.

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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

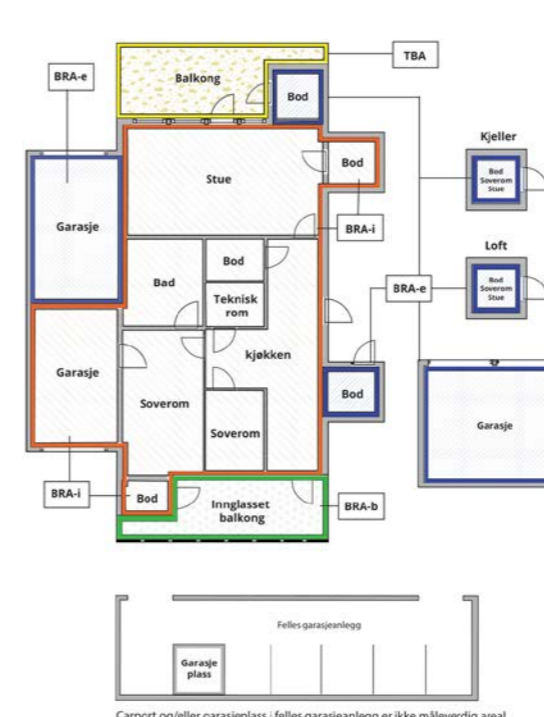
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeleegg 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	89	17		106	19
SUM	89	17			19
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Stue/kjøkken/gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad , Vaskerom , Gang , Bod , Innredet rom	Garasje	

Kommentar

Areal.
Vindfang: 2,8 m²
Stue/kjøkken/gang: 39,2 m²
Soverom 1: 6,4 m²
Soverom 2: 8,7 m²
Bad: 6,8 m²
Vaskerom: 4,5 m²
Mellomgang: 3,9 m²
Bod: 4,4 m²
Innredet rom: 9,2 m²
Garasje: 16,6 m²

Ved befaringen er det bruken av rommene som avgjør beregningen av arealene, selv om de kan være i strid med byggeforskriftene.
Garasjen er medregnet i boligens areal som BRA-e da den er kjedet med boligens 1. etg.
Innredet rom og mellomgang er ikke godkjent for varig opphold selvom takstmann har medregnet dette i p-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tegnet inn stor garasje der det i dag er mellomgang og innredet rom.

Deler av boligen med mellomgang og innredet rom er innredet i senere tid og ikke bruksendret til rom for varig opphold.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	83	23

Kommentar

Enebolig Bod med vvb og garasje er regnet som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	257	38		0	1242.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tolsrødveien 21

Hjemmelshaver

Trondrud Tov

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde.

Nydelig beliggenhet med idylliske omgivelser tross for beliggenhet i boligfelt. Usjenert og langstrakt utsikt med gode solforhold. Steinsvannet og Kleivern er i nærheten med gode bademuligheter. Det er også flotte områder å gå på tur i kort avstand fra boligen.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Solrik og eiet tomt med usjenert utsikt!

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.10.2023		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	23.10.2023		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	20.10.2023	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	23.10.2023	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.10.2023	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 10.09.1987.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.10.2023		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PS5082>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311230189	
Selger 1 navn	
Tov Trondrud	
Gateadresse	
Tolsrødveien 21	
Poststed	Postnr
ANDEBU	3158
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	gjensidige
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Document reference: 1311230189

Document reference: 1311230189

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Satt inn ny varmepompe.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

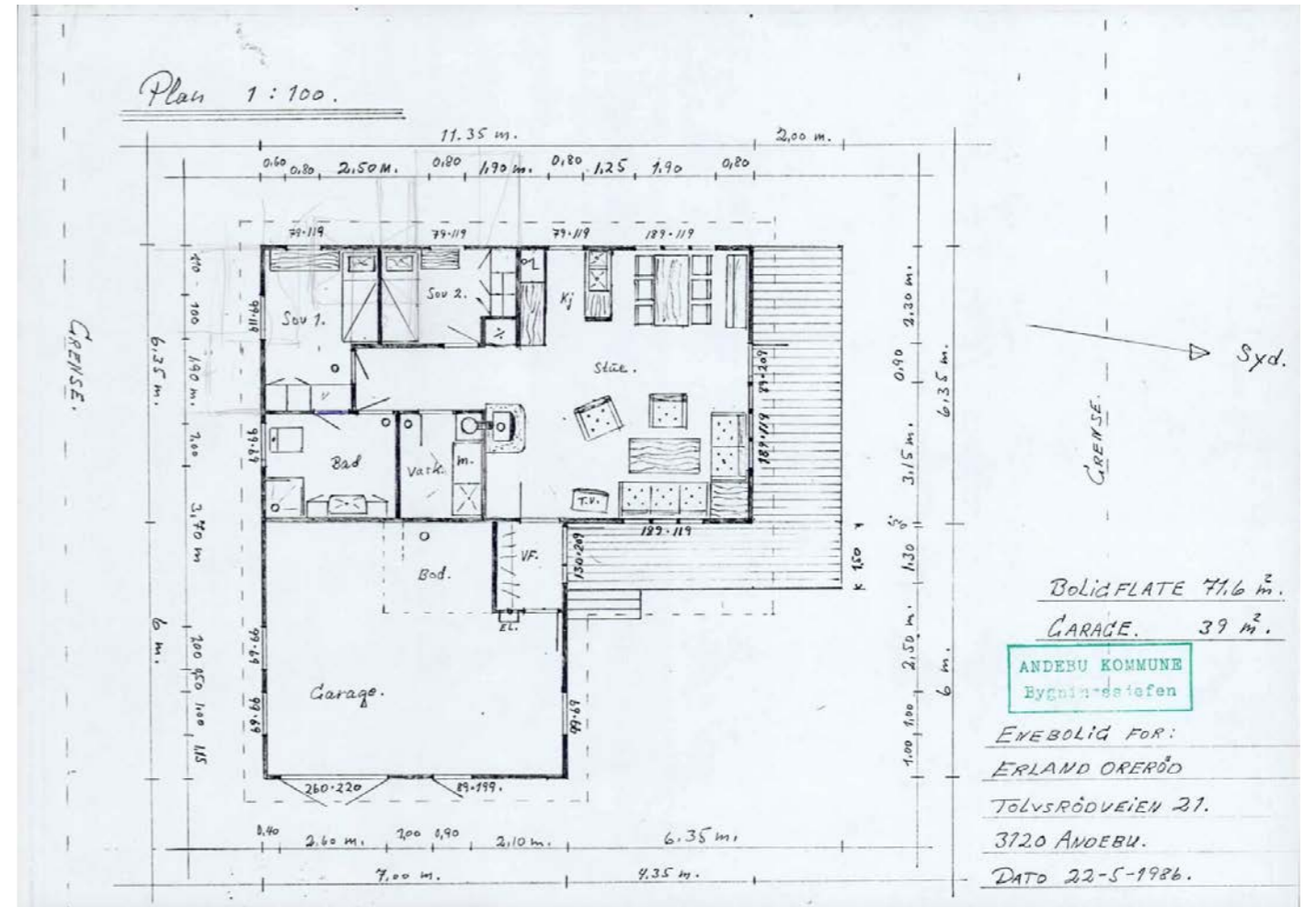
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311230189

Document reference: 1311230189

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tov Trondrud	7de006f805b85d8d59f832 4b371be73933889e82	27.08.2024 11:42:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311230189



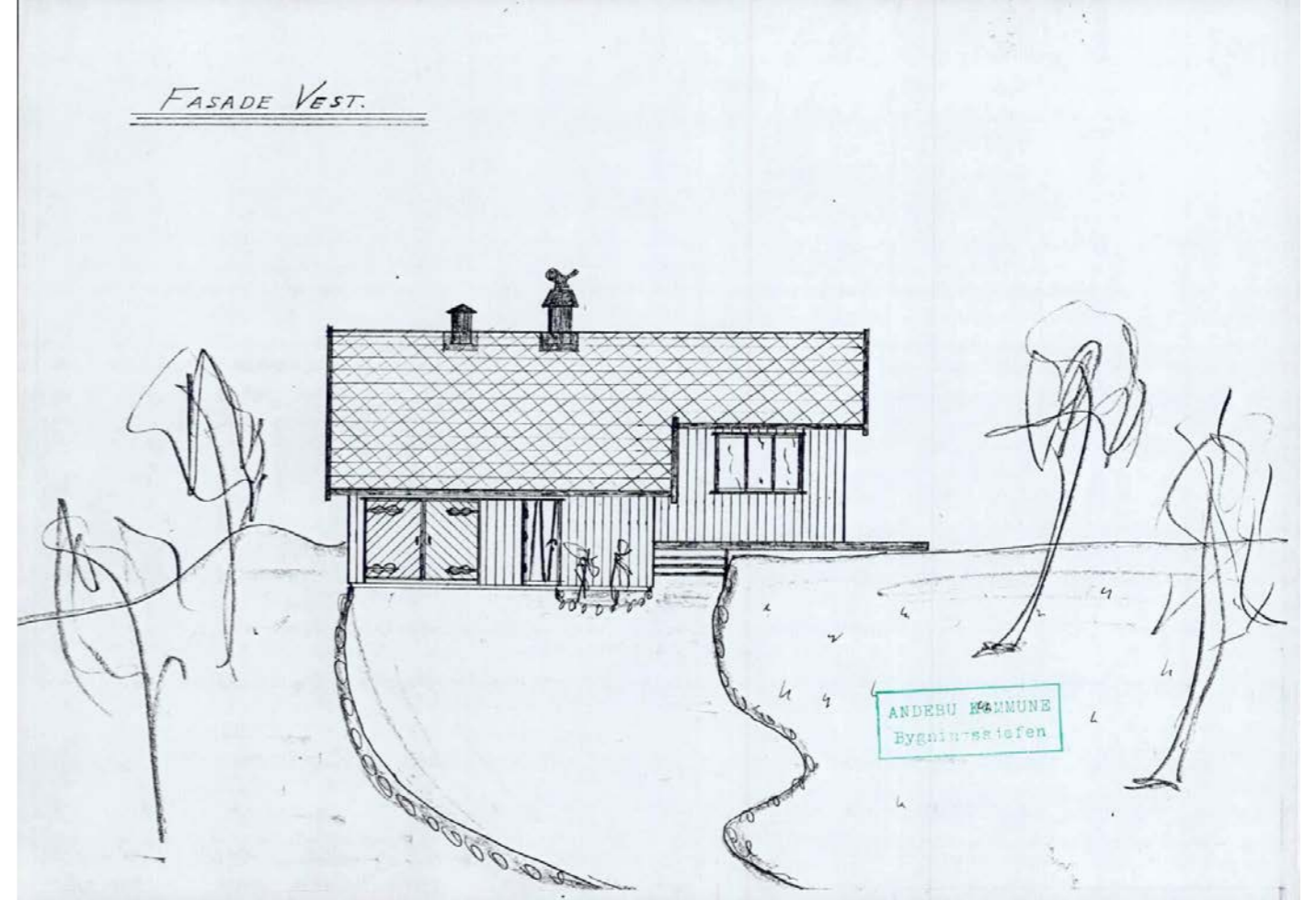
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

FASADE NORD.



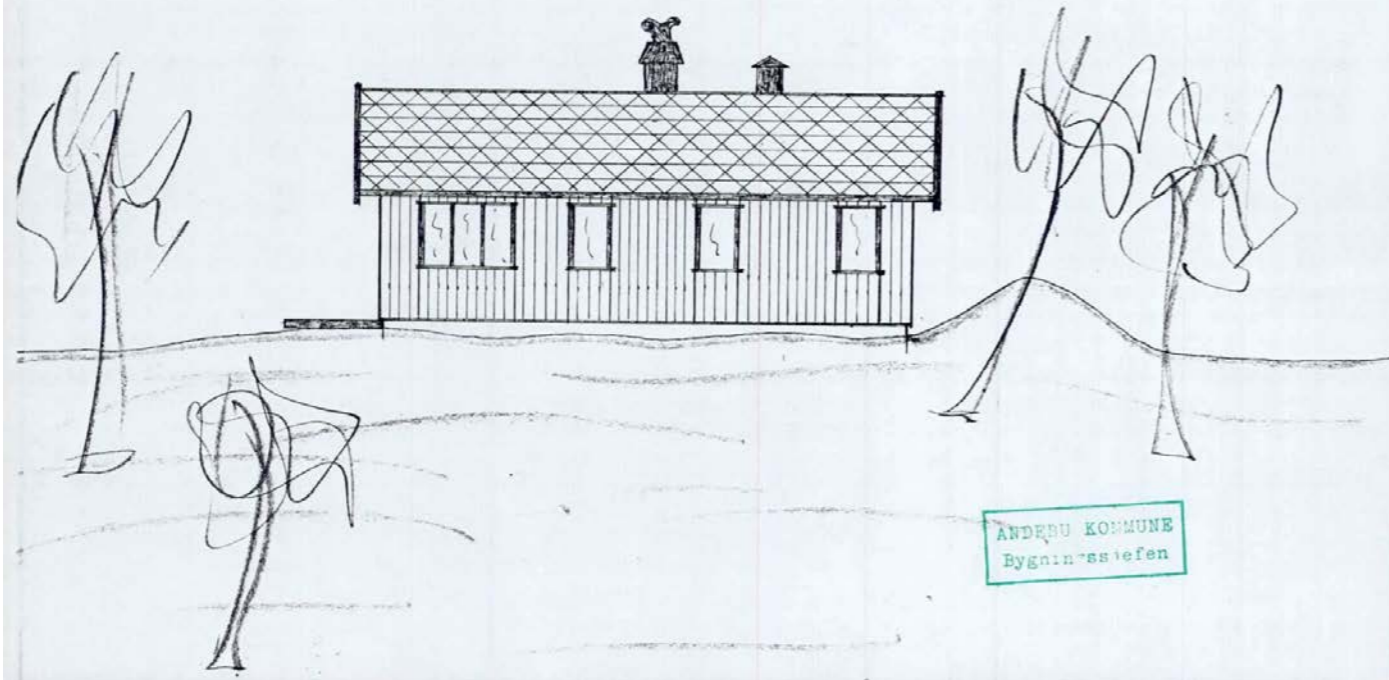
ANDEBU KOMMUNE
Bygningstefen

FASADE VEST.



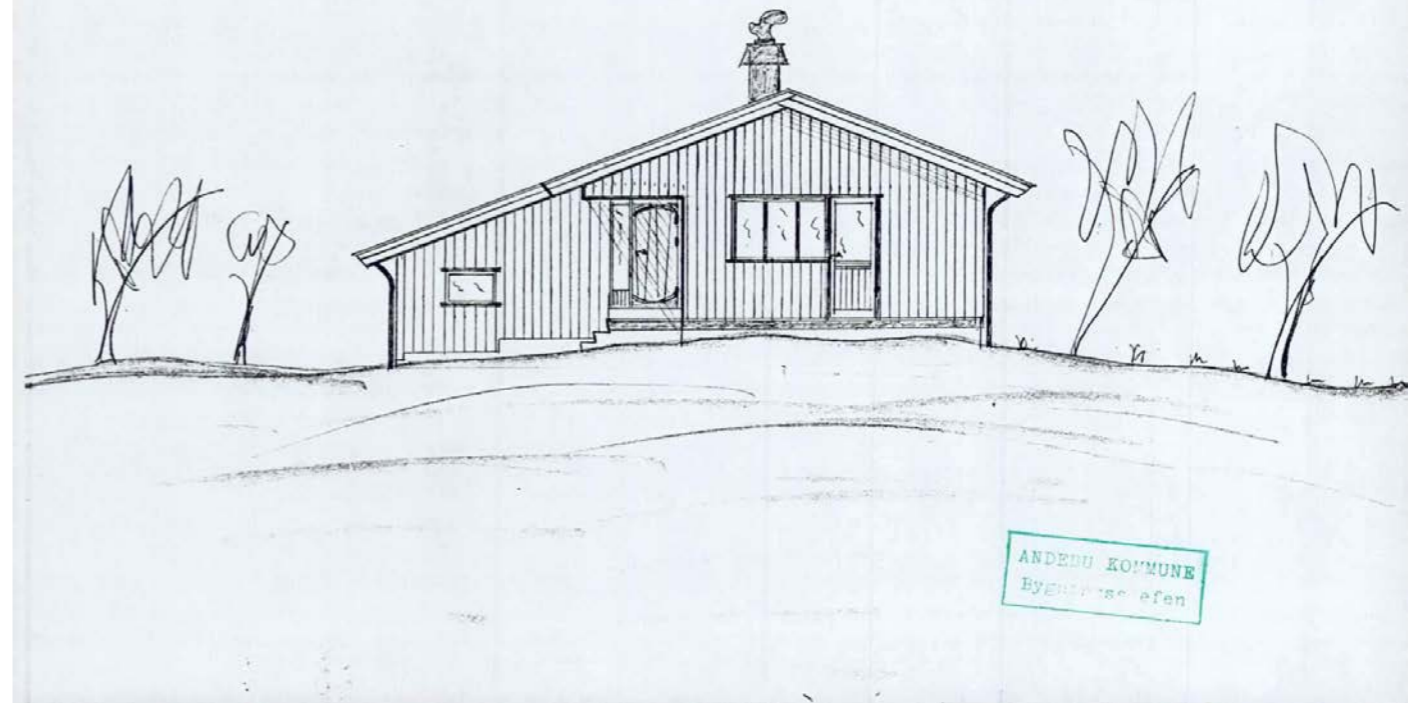
ANDEBU KOMMUNE
Bygningstefen

FASADE ØST.

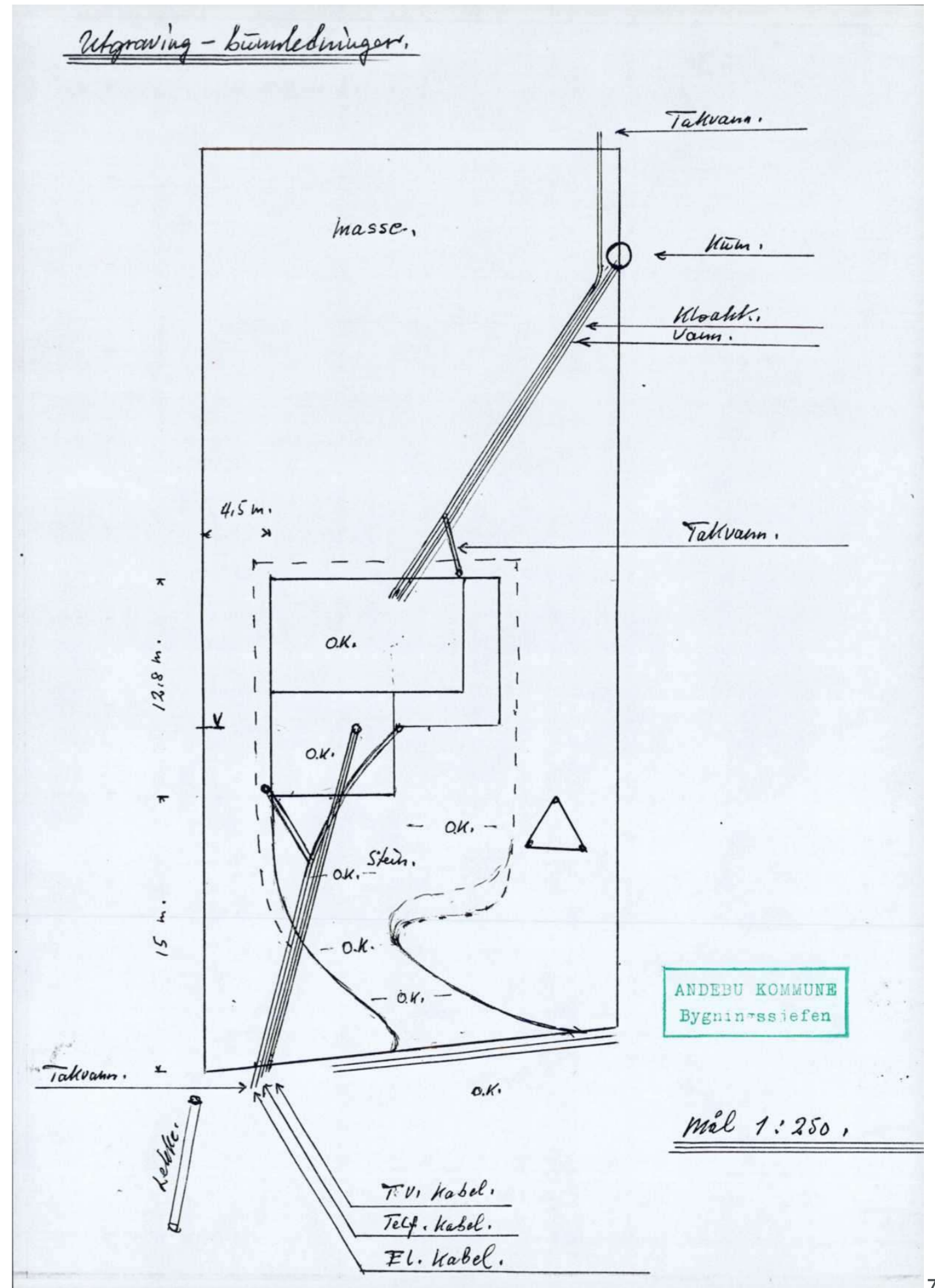
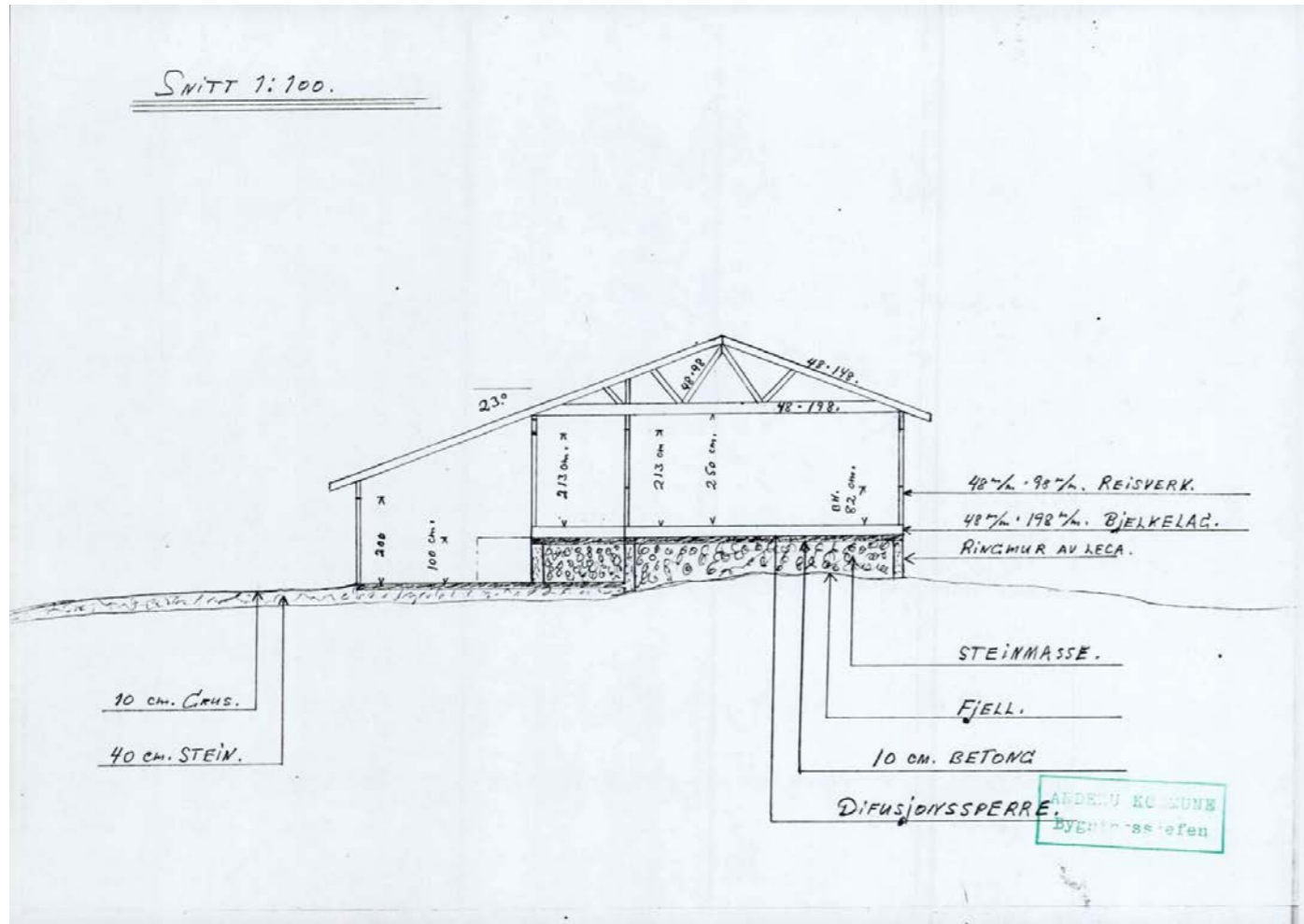


ANDRØ KOMMUNE
Bygningstefen

FASADE SØ.

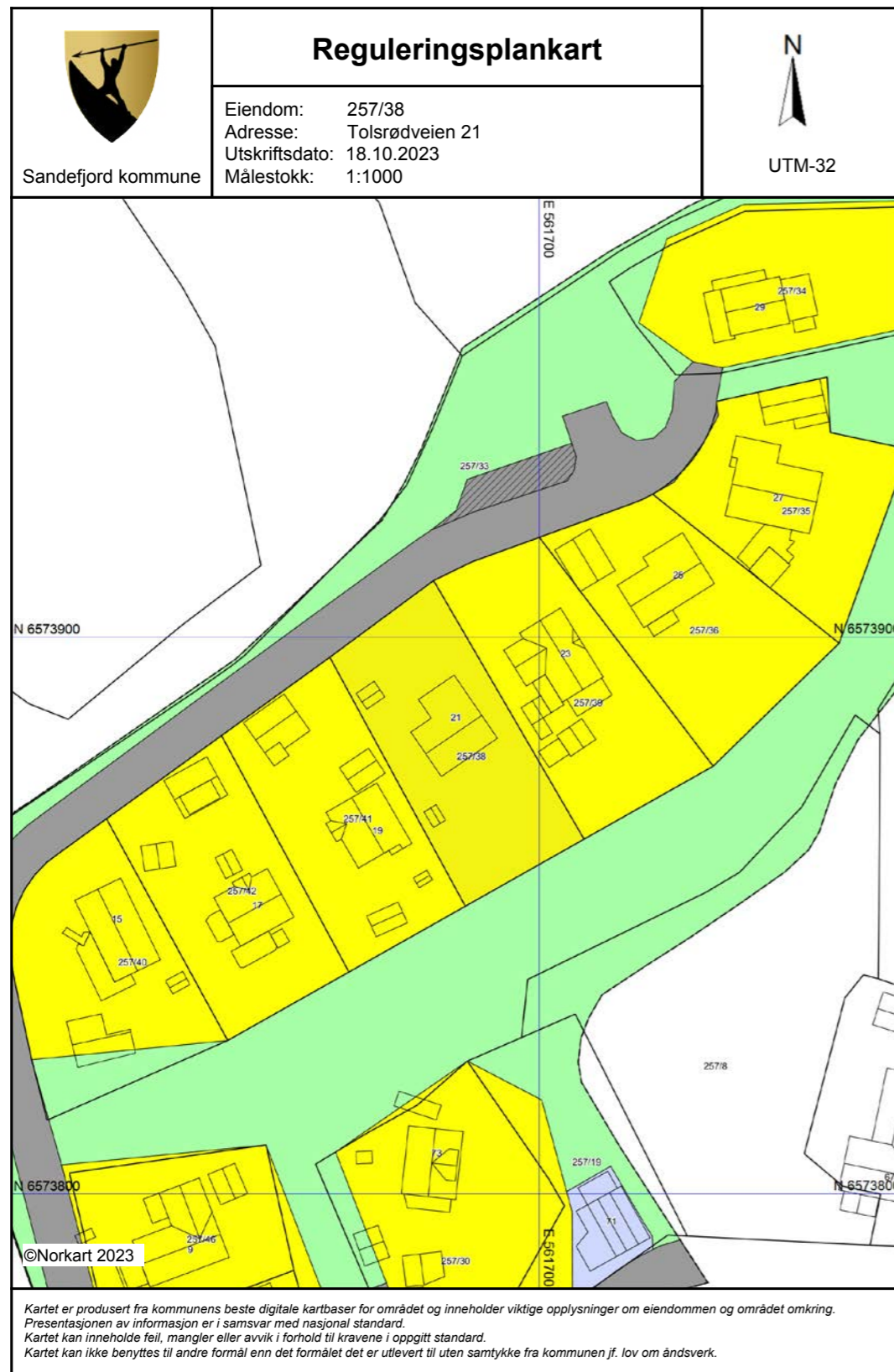


ANDRØ KOMMUNE
Bygningstefen

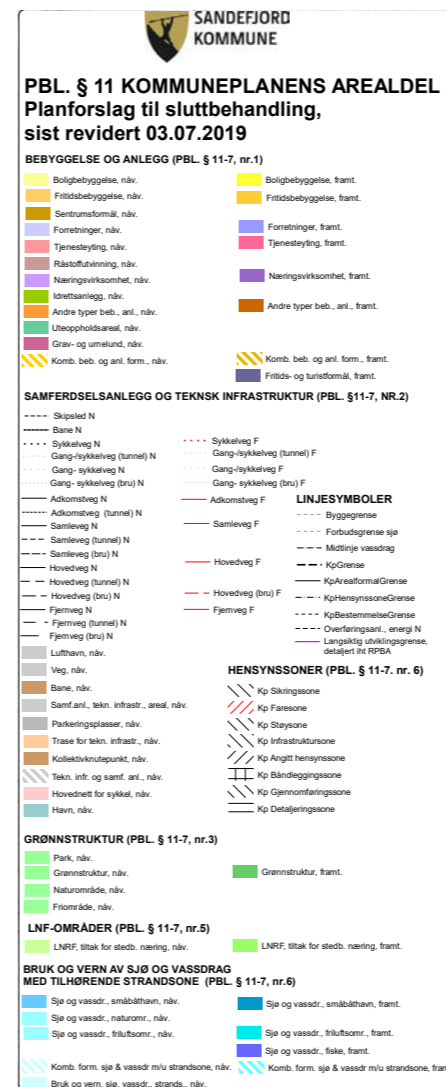


Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring



Fylkesveg	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Skogsbilveg gatenavn..	RpOmråde
RpFareGrense	RpGrense	RpFormålgrænse
RpSikringGrense	RpBestemmelseGrense	Byggegrense
Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane	Høyspenningsanlegg
Boligområde	Jord- og skogbruk	Kjøreveg
Annen veggrunn	Turveg	Friluftsområde
Annet spesialområde	Felles avkjørsel	RpBestemmelseOmråde Midlertidig
Frisikt	Kjøreveg	Gang-/sykkelveg
Annen veggrunn - grøntareal	Landbruksformål	Veg
Havflate	Annen bygning	Bygning
PblTiltak	Målt grenselinje	Usikker grenselinje
Høydekurve 5 m	Eldre reguleringsplaner mosaikk	Kommune



§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne berøgningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

Området er regulert til:

1. Byggeområder
2. Trafikkområder
3. Friområder
4. Fellesområder (parkering)

§ 2

Område for frittliggende eneboliger (U=0,2)

- a) I området kan oppføres frittliggende eneboliger i en etasje med tilhørende garasje/carport. Der terrenget, etter bygningsrådets skjønn, ligger til rette for det, kan huset avtrappes eller underetasjen tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- b) bygningens grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 20 % av tomtas nettoareal.
- c) Garasjene skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor dette ikke er mulig, tillate oppført frittliggende garasje.

Garasjen kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 35 m².

Garasjen skal anmeldes samtidig med våningshuset selv om den skal bygges senere.

I tillegg til garasje skal det være biloppstillingsplass på egen grunn for bil.

Område for pensjonistboliger (U=0,2)

- a) Pensjonistboliger oppføres som rekkehus i en etasje.
- b) Før behandling av søknad om byggetillatelse forlanges utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan, som viser terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, tørkestativ m.v.
- c) Rekkehusene skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

§ 3

Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak uten knestokk og takoppbygg. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takform, vinkel og farge.

§ 4

Steinmur, hekk eller gjerde skal godkjennes av bygningsrådet.

Søppeldunker og tørkestativ bør plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn er til minst mulig ulempe for naboer og omgivelsene forøvrig.

Farger på hus skal anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve at husgrupper fargesettes etter samlet plan.

§ 5

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

§ 6

De regulerte friområder skal ikke bebygges. Unntatt er E-verkets transformatorbokser, barnepark, gangstier og anlegg og mindre innretninger for lek og sport. Plassering av slike bygg og innretninger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

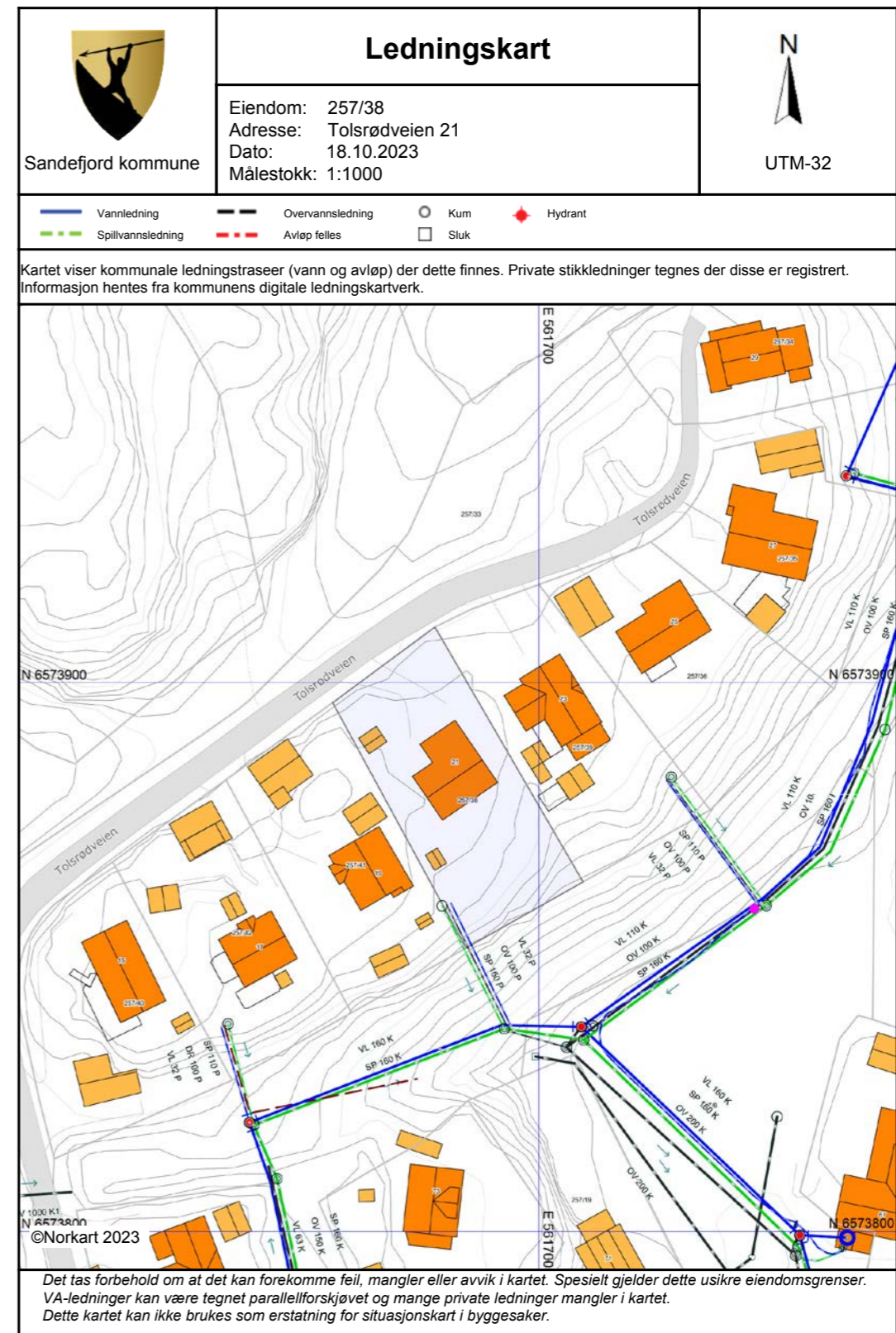
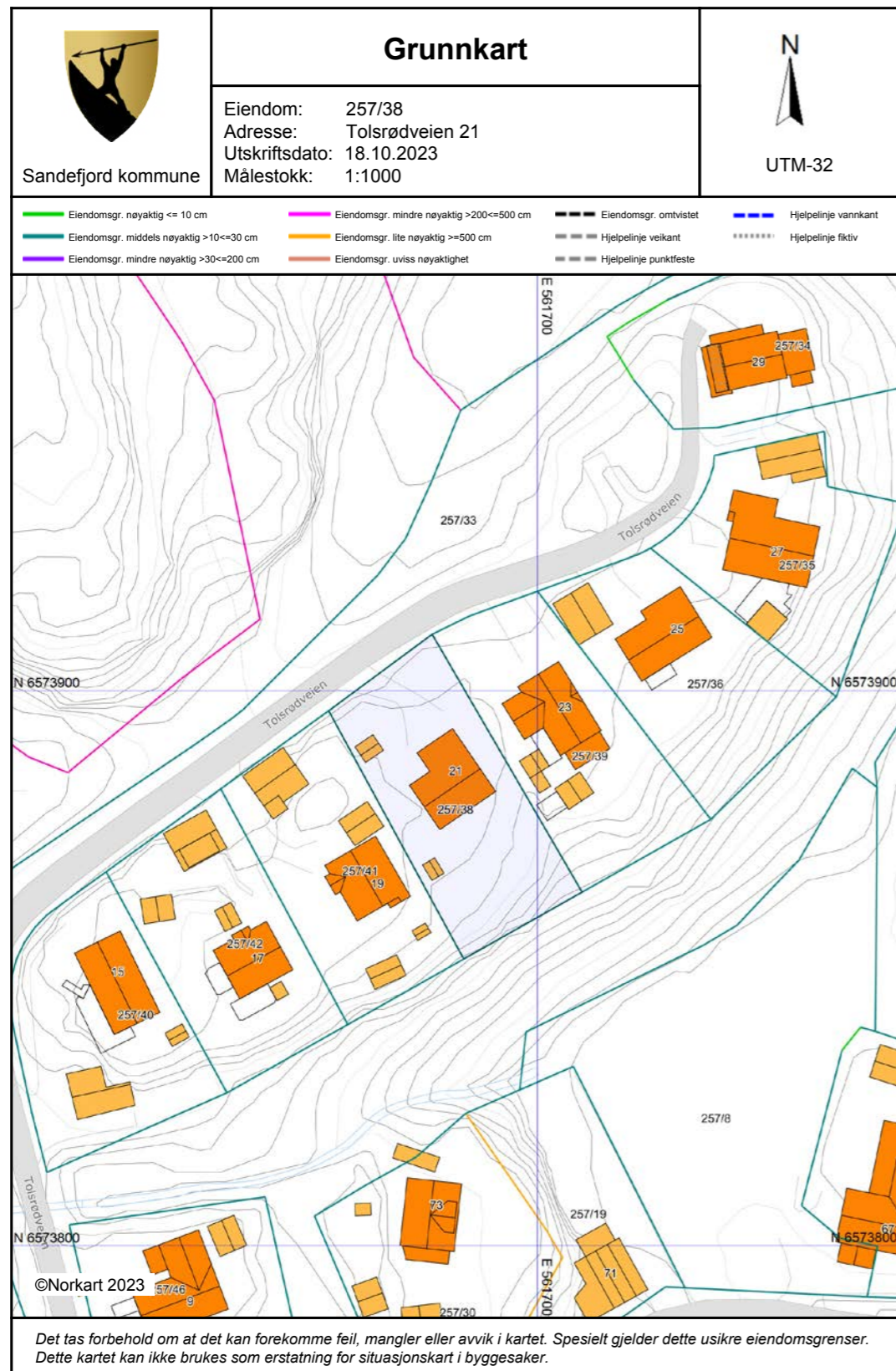
Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Andebu kommune.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, 23.3.1979

Etter fullmakt

Bjørn Torkildsen
Bjørn Torkildsen



SANDEFJORD OG ANDEBU EIENDOMSMEGLING AS
V/CATHRINE SESSENG
RÅDHUSGATA 17
3211 SANDEFJORD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1311230189
Vår referanse: 3326968/22673575
Bestilling: C3 2023-10-19 (5) 91

Dato
19.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9000380 =	200 =	27.8.1986	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
13790	91		

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3804 SANDEFJORD	257	38	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Inn 2401

Dagbok nr. 13790
Tønsberg Byrett 27 AUG. 1986

S K J Ø T E

Andebu kommune ved ordføreren
overdrar hermed til
Erland Orerød f.nr. 1400
eiendommen Tolsrødveien 21, gnr. 57, bnr. 38 i Andebu
for kr. 12.440,- -tolvtusenfirehundreogførti-.

Kjøpesummen betales kontant mot tinglyst skjøte fri for panteheftelser.

For øvrig gjelder følgende vilkår:

1. De fastsatte repartisjons- og tilknytningsavgifter for de tekniske anlegg betales innen en måned fra mottatt regning.
2. Årsavgift for vann og kloakk betales forskuddvis fra den dag tilknytning skjer.
3. Kjøperen er ansvarlig for at delemmerket ikke blir ødelagt eller fjernet.
4. Kjøperen er ansvarlig for anlegg av 150 mm stikkrenne under avkjørsel fra kommunal vei.
5. Polygonpunkt oppsatt på eiendommen må ikke fjernes eller flyttes. Kommunen må til enhver tid fritt kunne benytte disse punktene.
6. Påstående skog overtas etter rotverdi.

Andebu, 27. mai 1986.

Som selger

Som kjøper:

ANDEBU KOMMUNE
Jan Vestby
ordfører

Erland Orerød
Erland Orerød

At selger og kjøper er over 18 år og har skrevet under dette skjøtet i vårt nærvær bekreftes.

Nils Grytnes
080522

Judith Pehrson
160754

Riktig kopi bekreftes.
W. S. S. S.
ANDEBU KOMMUNE
Formannskapskontoret



SANDEFJORD OG ANDEBU EIENDOMSMEGLING AS
V/CATHRINE SESSENG
RÅDHUSGATA 17
3211 SANDEFJORD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1311230189
Vår referanse: 3326969/22673580
Bestilling: C3 2023-10-19 (5) 92

Dato
19.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 9000381 = 13789
Embete: 200 = 91
Registrert: 27.8.1986
Rettsstiftelse: REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3804 SANDEFJORD	257	33	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 1986/13789/91
Uthentet 2023-10-20 11:10

Side 1 av 2

Kommunens navn (ev. stempel)		MÅLEBREV		J nr	1/86
Andebu				Målebrev nr	
Målebrev over—					
Gnr	57	Bnr	38	Festnr/Seksjonsnr	
Bruksnavn eller adresse					
Tølsrødveien 21					
I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—					
Dato		9.1.1986		holdt—	
Kart og delingsforretning for en parsell av Tølsrød boligfelt gnr.57 bnr.33.					
Forretningen ble rekvirert av—					
rådmann Nils Grytnes for Andebu kommune					
Bestyrer ved forretningen var—					
avd.ing.Gunbjørn Tangen					
Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)					
Andebu, Tekn.etat den 9. jan. 1986					
<i>Øyvind Alfheim</i> Øyvind Alfheim komm.ing.					
<i>Gunbjørn Tangen</i> Gunbjørn Tangen					
Dagbokstempel ved tinglysing			Tinglysingsstempel		
Påtegninger (Rettelser o.l.)					

Riktig kopi bekreftes.

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenspart av målebrev.

Gnr.57 bnr.38

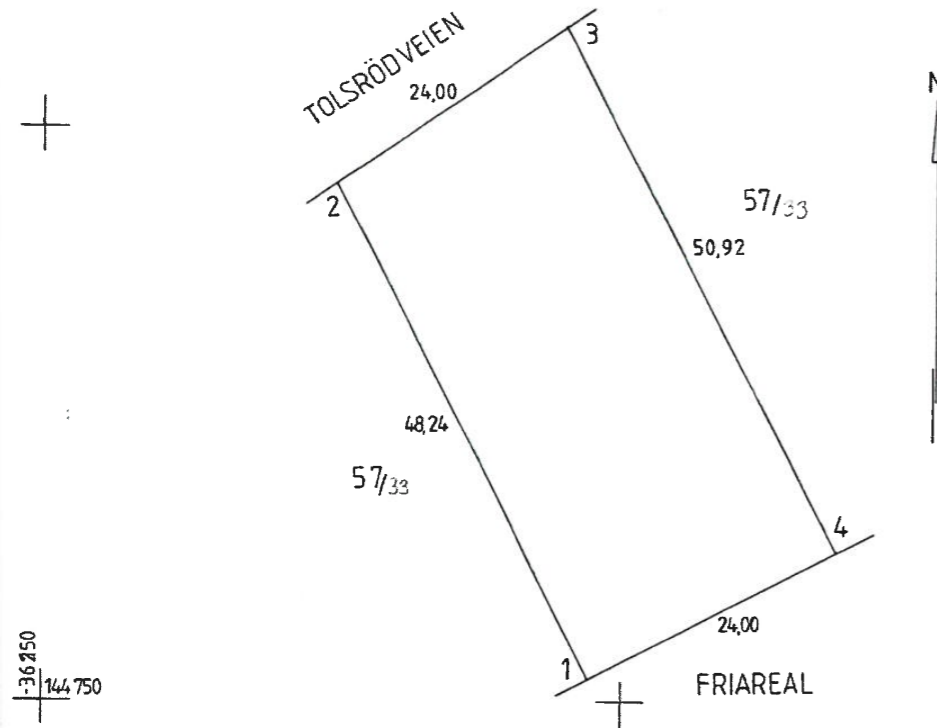
Representasjonspkt. X 144 7 Y-36 1 Z 112

Koordinatsystem :NGO Akse III Kartblad CH 031-1-51

Målestokk 1:500 Areal = 1244 m2.

Koordinatliste

	X	Y	Merking
1.	144 763,50	- 36 181,83	
2.	144 808,84	- 36 205,00	
3.	144 820,83	- 36 188,06	
4.	144 822,14	- 36 186,01	
5.	144 775,00	- 36 160,20	



9

KOMMUNEJEG I ANDEBU
Lfs. 10.19. 1987
Arkiv 57/38

(Kommune)
Andebu

FERDIGATTEST 1417
etter Plan- og bygningsloven av 14.7.86, § 93, jfr. § 99 nr.1

Anmelder
Rolf Eriksøe,
Gravdal,
3240 Andebu

Byggherre
Erland Orerød,
Tolsrødveien 21,
3240 Andebu

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Tolsrødveien 21	57	38		

Deres søknad	Dato		
Arbeidets art			
Byggets art			
Behandling/vedtak		Vedtak dato	Saksnr.
		3.8.86	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Merknader

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Andebu,	10.9.87	<i>Gunnbjørn Tangen</i>

KOPI SENDT	<input type="checkbox"/> ansvars-havende	Navn	Adresse
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-86



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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 oppfordre til 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: Tolsrødveien 21
3158 ANDEBUMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmedling Sandefjord og Andebu
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

Oppdragsnummer: 1311230189

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 25.10.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon