



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Dyrsøveien 204A, 3158 ANDEBU

**Velholdt enebolig fra 2010 på
romslig tomt. Carport/parkering**

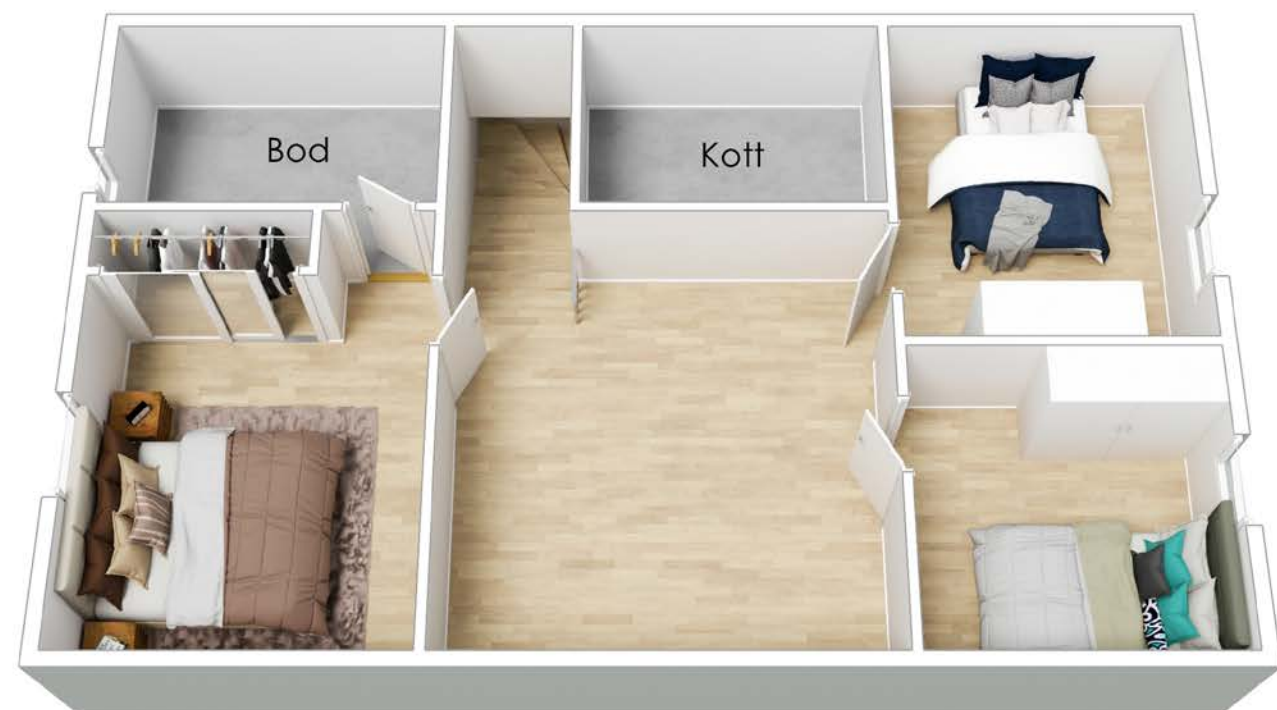
Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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.



1 etasje



2 etasje

aktiv.
Produced by DIAKRIT

3D tegningen er ikke målt og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

3D tegningen er ikke målt og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.
Produced by DIAKRIT



Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss får du personlig service og god rådgivning enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!

skagerraksparebank.no





Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

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

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

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 4 750 000,-
Omkostn.: Kr 137 890,-
Total ink omk.: Kr 4 887 890,-
Selger: Roger Kristiansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total: 151/171 m²
Tomtstr.: 888.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 538, bnr. 38

Oppdragsnr.: 1311230104

Velholdt enebolig fra 2010 på romslig tomt. Carport og stor parkering.

Meget pen enebolig som fremstår godt vedlikeholdt og med lite bruksslitasje. Boligen er bygget i 2010 og har bl.a vannbåren varme og gasskomfyr for å nevne noe.

Boligen har romslig stue/spisestue hvor det er mulighet for å etablere ett 4.de soverom i huset. Pent helfliset bad og kjøkken med svært god skapplass, gasskomfyr og benkeplate i stein.

Stor veranda og hagestue like utenfor døren.

I 2.etg er det 3 gode soverom, loftsstue og et kott som er klargjort til å kunne lage bad.

Carport med bod og rikelig med parkering på eiendommen (ikke byggemeldt).

Huset ligger i en stille og rolig, privat blindgate og er derfor en bolig som passer ypperlig til en barnefamilie.

Vi gleder oss til å vise deg denne eiendommen!

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	30
Forbrukerinformasjon	77
Budskjema	78



Plass til spisestue også ved kjøkkenet.





Spisestuen har innebygget skapløsning i enden av rommet.







I 2.etg er det 3 gode soverom, loftsstue og et kott som er klargjort til å kunne lage bad. En fin etasje for tv-stue eller lekerom til barna. Hovedsoverommet har tilhørende sovealkove/garderoberom.



Innenfor døren finner man en romslig hall med plass til garderobeløsning eller kommode. Det er montert stor skyvedørgarderobe i speil.




Badet er helfliset med servant i innredning og dusjkabinett og toalett.





Huset ligger i en stille og rolig, privat blindgate og er derfor en bolig som passer ypperlig til en barnefamilie.

På tomten er det satt opp carport med tilhørende bod. Det foreligger ikke tegninger/søknad e.l for carport med bod. (Denne er en container som er kledd inn).



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**

Dyrsøveien 204A

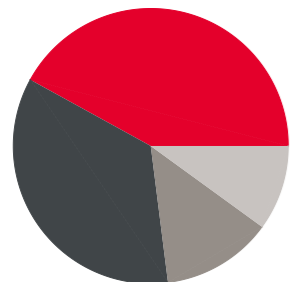
Offentlig transport

🚗 Borgen syd Linje 124	16 min 🚶 1.2 km
🚗 Stokke stasjon Linje RE11, RX11	16 min 🚶 11.1 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	22 min 🚶

Skoler

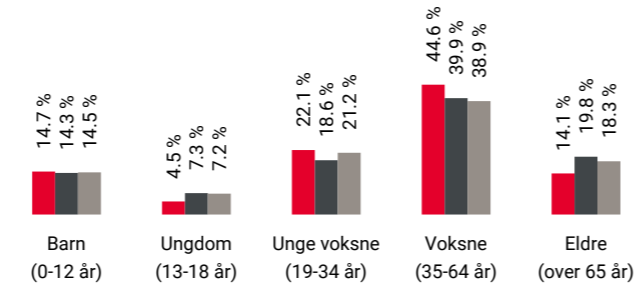
Andebu skole (1-7 kl.) 284 elever, 16 klasser	6 min 🚶 3.7 km
Vennerød skole (1-7 kl.) 119 elever, 8 klasser	7 min 🚶 4.5 km
Signo grunn- og videregående skole (1-... 12 elever, 7 klasser	11 min 🚶 6.4 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 16 klasser	7 min 🚶 4 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	14 min 🚶 9.4 km
Wang Toppidrett Tønsberg	17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 42% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 13% 13-15 år
■ 10% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Borgen	311	137
■ Kommune: Sandefjord	64 943	29 732
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

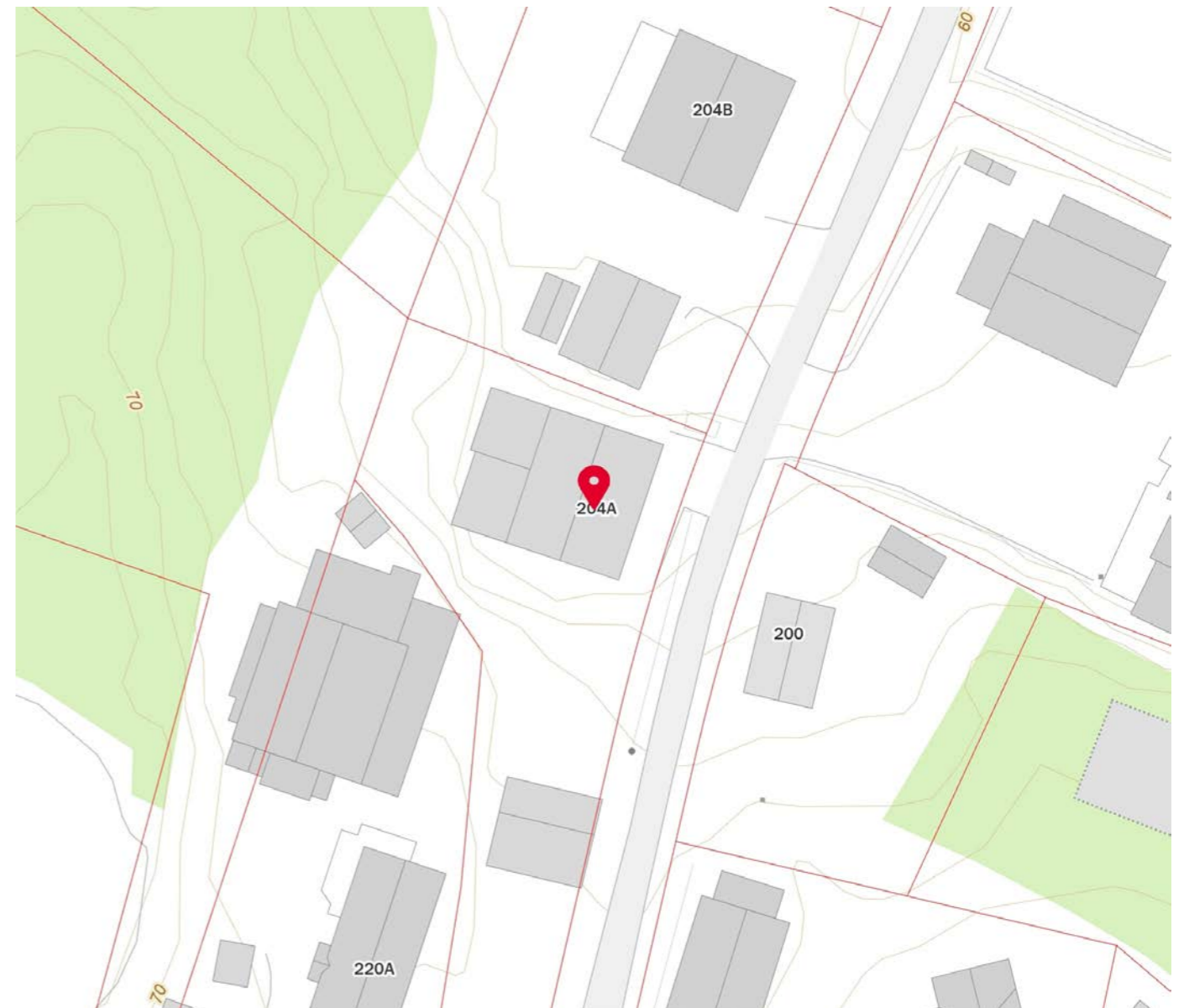
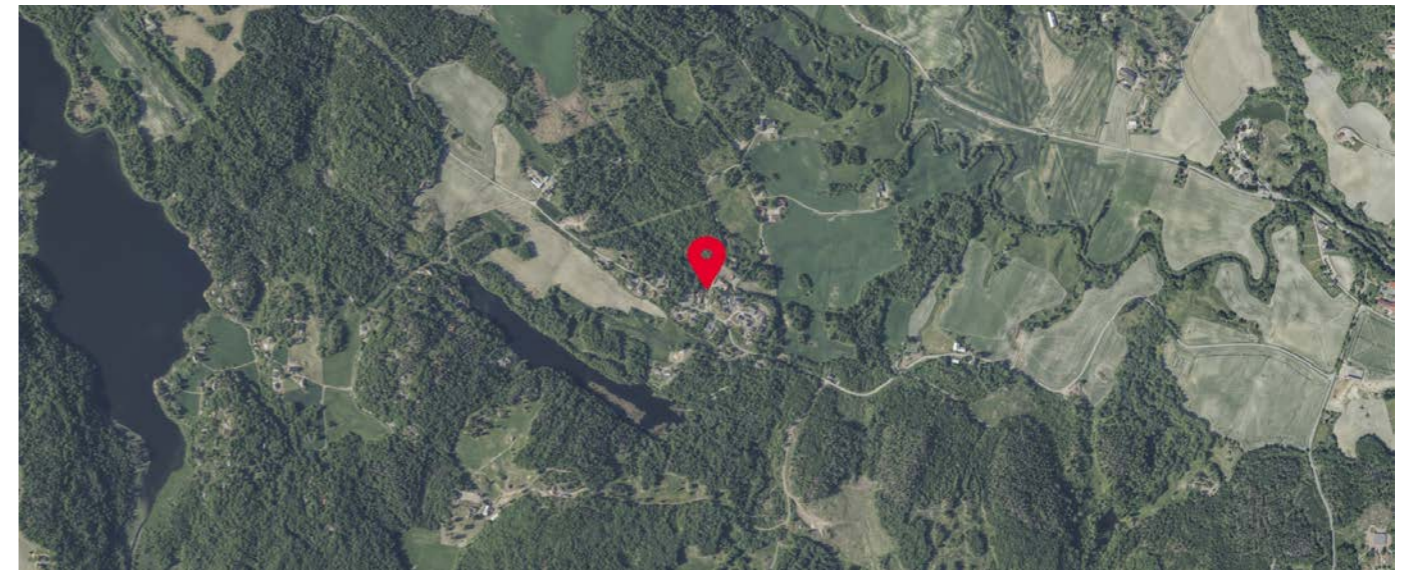
Elverhøy barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 🚶 3.4 km
Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	5 min 🚶 3.3 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	8 min 🚶 3.4 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	6 min 🚶
Meny Andebu PostNord	7 min 🚶 3.7 km

Sport

⚽ Arnadal idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	5 min 🚶 2.9 km
⚽ Fossnes Senter Gymsal Aktivitetshall	5 min 🚶 3 km
🏊 Treningscenteret Andebu	7 min 🚶
🏊 Sporty24 Sem	10 min 🚶



Andebu for store og små

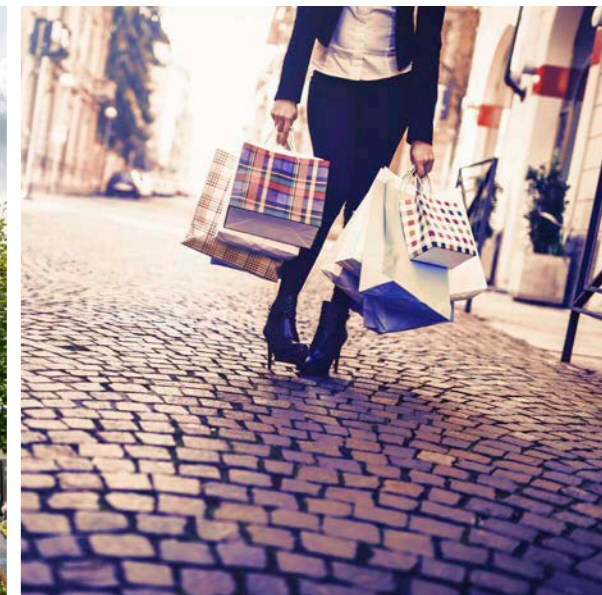
I Andebu har du tilbud til både store og små. Ved Andebu Herredshus og barneskole har Andebuparken blitt til. Her har du skatepark, klatrestativ, benker, og basketballbane for å nevne noe.

Ved Møylandsletta har du fotballbaner, treningsapparater, Andebu bootcamp, Trappa og klatreparken som Høyt og Lavt har bidratt med. Her har du også gapahuken til Møyland barnehage, så du kan tilbringe hele dagen med

grilling og kos. Møylandsletta er også et godt utgangspunkt for flere flotte turer og skiløyper som går forbi. Det er planlagt lys i skogsveien mellom Møylandsletta og Skjeggerød.



Stokke Sentrum



I Stokke sentrum finner du de fleste fasiliteter du måtte trenge i hverdagen. Bl.a. Stokke senter, vinmonopol, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Det er kort vei til svømmehall, idrettshall, fotballbaner, lekeplass og golfklubb.



Sandefjord Sentrum

Sandefjord er en by i vekst og etter kommunesammenslåingen med Andebu og Stokke har sentrum også fått et sterkere fotfeste som "hovedstaden" for de tre gamle kommunene. Byen er vakker og du kan spasere langs brygga og nyte sommerlivet, eller ta en tur oppover mot Hvaltorvet og handlegatene. Badeparken som er byens grønne lunge og et flittig brukt område som blant annet brukes til forskjellige kulturelle arrangement.



På en varm og god sommerdag er det hyggelig å sette seg ned på en fortauskafé eller spise en god lunsj på et av spisestedene i sentrum. Mulighetene er også gode for at du skal kunne finne en klar favorittkafé i sidegatene eller på Hvaltorvet. Hvaltorvet tilbyr flere kleskjeder, kafé restauranter, interiør butikker, sko- og veskebutikker, eller om du ønsker noe innen velvære eller foreksempel elektronikk. Her finner du det meste!



TØNSBERG

Tønsberg er en middelalderby og er regnet som Norges eldste by; ifølge Snorre var byen grunnlagt før år 871. Tønsberg er i dag først og fremst den viktigste handelsbyen i fylket. Midt i byen ligger Farmandstredet, byens store handelssenter med et stort antall butikker under samme tak, strategisk plassert sammen med byens busstasjon. Byen har også et omfattende uteliv, med restauranter og barer samlet ved Sjøbodkvartalet nederst mot kaia. I kort nærhet finner man butikker og kjøpesenter som Farmanstredet og Foyn. Tønsberg er kjent for en rock- og popfestival som arrangeres på Slottsfjellet hver sommer. Tønsberg har et yrende liv om sommeren og er et populært område for shopping. Om sommeren er gatene fylt med mennesker. På torvet kan man ta seg en is mens man nyter solen.

Kilde: Wikipedia



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 151 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 171 m²

TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 91 m² Hall m.trapp, bad, vaskerom/ teknisk rom, stue/ kjøkken, spisestue

BRA-e: 20 m² Sommerstue

2. etasje

BRA-i: 60 m² Loftstue, bod, 3 soverom, kontor/ soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

888.7 m²

Tomtebeskrivelse

Meget pent opparbeidet tomt med plen og beplantning. Fine inndelte soner til sittegrupper hvor man kan følge solen gjennom dagen. Boligen ligger skjermet og i le med fine solforhold. Tomten strekker seg helt opp til veien og har derfor rikelig med plass til parkering ol.

Naboens bolig er tilsynelatende litt over tomtegrensen til denne eiendommen.

Beliggenhet

Idyllisk beliggenhet på Dyrsø mellom Andebu og Stokke. Eiendommen ligger landlig til, men bare noen minutters kjøring til Andebu, Stokke, Tønsberg eller Sandefjord.

I Andebu sentrum finner man dagligvarebutikker, frisør, treningssenter, Andebu Sparebank, Aktiv Eiendomsmegling, vinmonopol, apotek og bensinstasjon for å nevne noe. Ønsker man et større utvalg av butikker og tjenester ligger Tønsberg og Sandefjord ca. 20 minutters kjøretur unna.

Det er også enkle veier til Oslo, kort vei til Torp, ferge til Sverige eller jernbanestasjoner i byene. Fra Andebu er det også bussforbindelser til Vestfoldbyene. Kort vei også til Oslo via E18 eller toget.

Det er også lysløype og fotballbane i nærheten med aktiviteter hele året. Det er heller ikke langt til flott natur hvor man kan gå rolige skogsturer eller ta med seg fiskestanga for å prøve fiskelykken. Kulerødvannet ligger kun et steinkast fra huset og passer for fiske- og badeglade.

Ønsker man et større utvalg av butikker og tjenester ligger Tønsberg og Sandefjord ca. 20 minutters kjøretur unna.

Her finner du alt du måtte trenge i hverdagen samt mye mye mer. På en varm og god sommerdag er det hyggelig å sette seg ned på en fortauskafé eller spise en god lunsj på et av bakeriene i sentrum i Sandefjord, eller Brygga i Tønsberg. Mulighetene er gode for at du skal kunne finne en klar favorittkafé.

For den matglade er det flere gode restauranter. På sommerstid er det yrende liv på bryggekanalen i alle

Vestfoldbyene.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig på 1,5 plan oppført i 2011 i hht. Tek 07.

Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringsdagen.

Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var møblert og bebodd, det er ikke flyttet på innbo og løsøre.

Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normalt god, med referanse til byggeår.

Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

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.

Utvendig:

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Taktekking er vurdert fra takfot i stige og bakkenivå.

Normal aldring og vær slitasje på takstein.

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

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/ lakkert stål fra byggeåret.

Snøfangere er montert på tak.

Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes

regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

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

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

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

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.

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler i tre.

Takkonstruksjonen fremstår i hovedsak som en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon med unntak av kneloft fra bod.

Det er ifølge eier isolert helt opp til møne. Det er trolig lagt diffusjonsåpen undertaksduk.

Det er ikke spor etter fuktskader i underliggende himling ved befaring.

Malte sidehengslede trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

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

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

Isolert og formpresset 2-fløyet ytterdør med glassfelt.

Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.
Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Overbygget og delvis innebygget terrasse på 29 m² med utgang fra stue. Terrassebord i kompositt.
Plastplater på tak.
Tett levegg med panel og glassfelt.
Sommerstue på 20 m² med inngang fra terrasse.
Trepanel på vegg, parkett på gulv, synlige takstoler med overliggende rupanel på tak.
Isolerte vegger. Uisolert tak.
Malte vinduer og terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1996.

Innvendig:
Gulver har parkett og flis.
Vegger har malte panelplater, tapetserte plater og trepanel.
Tak har malte/behandlede plater.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.
Isolerte gulver av betong på grusmasser.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater, etter byggemåte isolert.
Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor +/- 5 mm - normalt iht. alder.
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
Bygget er utført med radonsperre, ref. byggeår, men ingen dokumentasjon foreligger.
Eiendommen ligger i et område som er merket grått

på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.
Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk, men mangler håndløper.
Det er innvendige behandlede profilerte fyllingsdører.
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 tredør er 30 - 50 år.

Våtrom:
Flislagt vaskerom/teknisk rom fra byggeår.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaringsdag.
Det er flislagt gulv uten gulvvarme.
Det er tilnærmet flatt gulv.
Det er plastsluk og synlig membran i sluk.
Inneholder opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, v.v.b, trykktank, rørfordelerskap til vann og vannbåren varme, sikringsskap.
Det er avtrekk i vegg og tilluftshull i dør.
Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.
Hulltaking er ikke foretatt da vegger med sanitærutstyr går mot bad, yttervegg og kjøkken.

Flislagt bad fra byggeår.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaringsdag.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er noe svakt fall mot sluk, ca. 1:200. (0,5 cm fall pr. meter)
Det er plastsluk og synlig membran i sluk.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil og vegghengt toalett, dusjkabinett.
Det er avtrekk i vegg og tilluftshull i dør.
Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.
Hulltaking er ikke foretatt da dusj går mot yttervegg og vaskerom. Servant går mot vaskerom.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og granitt benkeplate med nedfelt underlimt oppvaskkum i kompositt.
Flislagt mellom benk og overskap.
Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, kombi steke-microovn og gasskomfyr med utvendig tank på vegg.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaringsdag.
Det er kjøkkenventilator over gasskomfyr med avtrekk ut på vegg.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Tekniske installasjoner:
Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i vaskerom.
Stoppekran plassert i vaskerom.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.
Antatt normal levetid for plastrør er 25-50 år.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og friskluftsventiler i vegg.
Vannpumpe med 75 liters trykktank fra 2010, plassert i vaskerom.
Varmtvannsbereder på 185 liter fra 2018, plassert på vaskerom.
Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor plassert på vaskerom.
Anlegg fungerer bra ifølge eier.
Vannbåren gulvvarme i samtlige gulv i 1. etg. med unntak av vaskerom og sommerstue.
Rørfordelerskap plassert i vaskerom og det er besiktiget i rørfordelerskap.
Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringsdag.
Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i vaskerom.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Tomteforhold:
Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av stein og grus.
Ut fra byggeår er det drenerør i plast.
Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

Grunnmur består av isolerte ringmurselementer, fylt med armert betong på oppfylte masser på eksisterende grunn.

Utvendig forblending med fasadeplater.

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

Tomten er flat rundt bygningsmassen.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er Biovac minirensanlegg med overløp til grøft og privat brønn.

Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Det ligger varmekabel i tilførsel til vann som eier slår på ved kaldt vær, dog ikke mye brukt ifølge eier da vannrør er isolert.

Boligen har en Biovac minirensanlegg av glassfiber.

Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Bod:

Frittliggende bod på 16,6 m² med carport på 28 m².

Enebolig:

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

1. etg.:

Vaskerom/teknisk har er tegnet inn som bod med inngang fra hall. Inngang i dag er fra bad.

Det er tegnet inn soverom med inngang fra hall der det i dag er spisestue.

2. etg.:

Det er tegnet inn bad der det i dag kontor/soverom og deler av soverommet.

Bod:

Det foreligger ikke tegninger.

Informasjon ovenfor er hentet fra tilstandsrapport avholdt 18.07..2023 av Olav Kvilhaug. Se vedlagt rapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Det er utbedret arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade av faglærte og ufaglærte som egeninnsats.

- Uterom/bar er innredet med inne godkjent hos bygningsmyndighetene. Iflg selger venter han på godkjenning av uterom/bar og overbygget terrasse fra Stokke byggesak.

Se vedlegg i salgsoppgave for fullstendig egenerklæringsskjema.

Innhold

Enebolig:

Areal 1. etg:

Hall m/trapp: 13,9 m²

Bad: 7,1 m²

Vaskerom/teknisk: 6,7 m²

Stue/kjøkken: 44,8 m²

Spisestue: 14,8 m²

Sommerstue: 20,1 m² (s-rom)

Areal 2. etg.

Loftstue: 18,9 m²

Bod: 3,4 m² (s-rom)

Soverom 1: 7,8 m²

Soverom 2: 7,9 m²

Soverom 3: 13,2 m²

Kontor/soverom: 5,4 m²

Bod: 17 m² (bra-e).

Ved befaringen er det bruken av rommene som avgjør beregningen av arealene, selv om de kan

være i strid med byggeforskriftene.

Sommerstue er tatt med i arealet til 1. etg. som BRA-e.

Arealangivelser er hentet fra vedlagt tilstandsrapport avholdt 18.07.2023 av Olav Kvilhaug.

Standard

Meget pen enebolig som fremstår godt vedlikeholdt og med lite bruksslitasje. Boligen er bygget i 2010 og har bl.a vannbåren varme og gasskomfyr for å nevne noe.

Innenfor døren finner man en romslig hall med plass til garderobeløsning eller kommode. Det er montert stor skyvedørsgarderobe i speil. Herfra er det adkomst til badet, teknisk rom og trappegangen. Inngangen til stuen har doble glassdører som gir fint gjennomlys. Badet er helfliset med servant i innredning og dusjkabinett og toalett.

Stuen er stor med mange møbleringsmuligheter. Her er det åpen kjøkkenløsning til den store stuen i tillegg til at det er innredet spisestue i L-løsningen. Her er det opprinnelig tegnet inn soverom og dermed mulighet for 4 soverom i boligen.

Kjøkkenet har svært god skap plass, gasskomfyr og benkeplate i stein. Rikelig med skap- og benkeplass. Vindu ut mot terrassen/hagen.

Fra stuen er det utgang til den store terrassen og hagestuen. Hagestuen er satt opp ved egeninnsats. Kjøper må selv søke og påtar seg risikoen for om dette blir godkjent. Hagestuen er innredet med bar og biljardbord og skaper rammer for mange fine kvelder med venner og familie. Hele terrassen er også overbygget som gir en lun og skjermet ute plass.

I 2.etg er det 3 gode soverom, loftsstue og et kott som er klargjort til å kunne lage bad. En fin etasje for tv-stue eller lekerom til barna.

Hovedsoverommet har tilhørende sovealkove/garderoberom.

På tomten er det satt opp carport med tilhørende bod.

Huset ligger i en stille og rolig, privat blindgate og er derfor en bolig som passer ypperlig til en barnefamilie.

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, avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

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

Forhold som har fått TG2, avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Radon

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målt 17 mm fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år
Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom/teknisk
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom/teknisk
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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.

Det meste av inventar kan kjøpes utenom handelen.

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

Fiber

Parkering

Enkel carport samt rikelig med parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Tryg

Diverse

Eier opplyser at vannbåren systemet ble byttet og at det er ca 2 år igjen av garanti (pr sommer 2023). Carporten er container som er kledd inn iflg eier. Ikke byggemeldt.

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

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme.

Vannbåren varme i baderomsgulv.

Info strømforbruk

17.000kWh pr år iflg eier. Da har det bl.a vært brukt 3 fryser og 2 kjøleskap. Det er gasskomfyr på kjøkken.

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 750 000

Kommunale avgifter

Kr 3 846

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Det betales kommunale avgifter for renovasjon og slam.

Formuesverdi primær

Kr 1 149 360

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 413 697

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Brøyting, strøing og vedlikehold av privat vei; ca kr 1200,- pr år.

Vedlikehold/driftsavtale for Biovac renseanlegg, ca kr 1900,- pr halvår.

Kommunale avgifter; 3846,- pr år pr 2023.

Forsikring, strøm, vedlikehold av vanntilførsel/pumpe/filter mm.

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 538, 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:

3804/538/38:
09.08.2010 - Dokumentnr: 589216 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3804 Gnr:538 Bnr:8

09.08.2010 - Dokumentnr: 589216 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 219338 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:538 Bnr:38

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 21.7.2011

Det foreligger godkjent vedtak på oppføring av carport, datert 20.4.2018

Det foreligger ferdigattest på tilbygg til eksisterende enebolig, datert 22.11.2023

Det foreligger tegninger fra huset datert 19.4.2010.
Det foreligger udaterte innvendige og utvendige tegninger ifm tilbygg på boligen.

Enebolig

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

1. etg.: Vaskerom/teknisk har er tegnet inn som bod med inngang fra hall. Inngang i dag er fra bad.

Det er tegnet inn soverom med inngang fra hall der det i dag er spisestue.

2. etg.: Det er tegnet inn bad der det i dag kontor/soverom og deler av soverommet.

Det er gitt ferdigattest for tilbygg til bolig. Gjelder hagestue/overbygg.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.07.2011.

Vei, vann og avløp

Privat vann og avløp. Eiendommen har privat utslipp. Minirensanlegg, BioVac FD5N. Borrevann med montert elektronisk kalkspalter. Varmekabler på vanntilførselsrør.

Privat vei.

Det må overføres abbonement for minirensanlegg vedlikehold, ca kr 1900,- pr halvår. Slamtømming inngår i kommunale avgifter.

Eier opplyser at det pt er innbetalt kr 1200,- pr år for drift og brøyting av felles vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplan (24.9.2019) er avsatt til boligbebyggelse - nåværende og hensyn landskap.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til

grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 750 000,- (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)
118 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 750 000,00))

137 890,- (Omkostninger totalt)

4 887 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 137 890

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet og betaler Dobbeltboligforsikring fra Söderberg & Partners. Det er kjøper av denne boligen som blir dekket av forsikringen. Den dekker faste bokostnader med inntil 15 000 kroner per måned i inntil 9 måneder, dersom kjøper ikke får solgt sin gamle bolig før overtakelse av ny bolig. Se forsikringsvilkår for mer informasjon.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 5900,- og visninger/ overtakelse pr stk kr 3000 (4000,- helg), -. 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 har megler krav på å få dekket et rimelig vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

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

Salgsoppgavedato

13.05.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311230104	
Selger 1 navn	
Roger Kristiansen	
Gateadresse	
Dyrsøveien 204A	
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 eiendommen?	
År	2011
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	tryg
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, tømmerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

venter på godkjenning av uterom/bar og overbygg terrasse. da dette er blitt borte , somlet bort av stokke byggesak

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

Tilleggs kommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringssselskapet 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.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311230104

Document reference: 1311230104

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
roger kristiansen	4021af66aa2c7dc76fbf85b0 b42c9e3534706719	28.07.2023 06:52:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311230104

- 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>

Tilstandsrapport

- Enebolig
- Dyrsøveien 204 A, 3158 ANDEBU
- SANDEFJORD kommune
- gnr. 538, bnr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 18.07.2023 Rapportdato: 13.05.2024 Oppdragsnr.: 21248-1206 Referansenummer: NR1723

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



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



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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstcenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialisere 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 næringsseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som tredde i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen Takstcenter
Gul | Hønefoss | Vestfold | Øst
"Din eiendomspartner"

Dyrsøveien 204 A, 3158 ANDEBU
Gnr 538 - Bnr 38
3804 SANDEFJORD

Drammen Takstcenter AS
Banebakken 37 B
3127 TØNSBERG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 21248-1206

Befaringsdato: 18.07.2023

Side: 3 av 23

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig på 1,5 plan oppført i 2011 i hht. Tek 07.

Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringdagen.

Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var møblert og bebodd, det er ikke flyttet på innbo og løsøre.

Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normalt god, med referanse til byggeår.

Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

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.

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Taktekkning er vurdert fra takfot i stige og bakkenivå.

Normal aldring og vær slitasje på takstein.

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

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Snøfangere er montert på tak.

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

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

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

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

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.

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler i tre.

Takkonstruksjonen fremstår i hovedsak som en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon

med unntak av kneloft fra bod.

Det er ifølge eier isolert helt opp til møne. Det er trolig lagt diffusjonsåpen undertaksduk.

Det er ikke spor etter fuktskader i underliggende himling ved befaring.

Malte sidehengslede trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

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

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

Isolert og formpresset 2-fløyet ytterdør med glassfelt.

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

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

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

Overbygget og delvis innebygget terrasse på 29 m² med utgang fra stue. Terrassebord i kompositt.

Plastplater på tak.

Tett levegg med panel og glassfelt.

Sommerstue på 20 m² med inngang fra terrasse.

Trepanel på vegg, parkett på gulv, synlige takstoler med overliggende rupanel på tak.

Isolerte vegger. Uisolert tak.

Malte vinduer og terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1996.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulver har parkett og flis.
Vegger har malte panelplater, tapetserte plater og trepanel.
Tak har malte/behandlede plater.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.
Isolerte gulver av betong på grusmasser.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 5 mm - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
Bygget er utført med radonsperre, ref. byggeår, men ingen dokumentasjon foreligger.
Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.
Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk, men mangler håndløper.
Det er innvendige behandlede profilerte fyllingsdører.
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 tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom/teknisk
Flislagt vaskerom/teknisk rom fra byggeår.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.
Det er flislagt gulv uten gulvvarme.
Det er tilnærmet flatt gulv.
Det er plastsluk og synlig membran i sluk.
Inneholder opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, v.v.b, trykktank, rørfordelerskap til vann og vannbåren varme, sikringssskap.
Det er avtrekk i vegg og tilluftshull i dør.
Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.
Hulltaking er ikke foretatt da vegger med sanitærutstyr går mot bad, yttervegg og kjøkken.

Bad
Flislagt bad fra byggeår.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er noe svakt fall mot sluk, ca. 1:200. (0,5 cm fall pr. meter)
Det er plastsluk og synlig membran i sluk.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil og vegghengt toalett, dusjkabinett.
Det er avtrekk i vegg og tilluftshull i dør.
Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.
Hulltaking er ikke foretatt da dusj går mot yttervegg og vaskerom. Servant går mot vaskerom.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og granitt benkeplate med nedfelt underlimt oppvaskkum i kompositt.
Flislagt mellom benk og overskap.
Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, kombi steke-microovn og gasskomfyr med utvendig tank på vegg.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.
Det er kjøkkenventilator over gasskomfyr med avtrekk ut på vegg.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besikket i rørfordelerskap, plassert i vaskerom.
Stoppekran plassert i vaskerom.

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

Antatt normal levetid for plastrør er 25-50 år.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og friskluftventiler i vegg.
Vannpumpe med 75 liters trykktank fra 2010, plassert i vaskerom.
Varmtvannsbereeder på 185 liter fra 2018, plassert på vaskerom.
Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor plassert på vaskerom.
Anlegg fungerer bra ifølge eier.
Vannbåren gulvvarme i samtlige gulv i 1. etg. med unntak av vaskerom og sommerstue.
Rørfordelerskap plassert i vaskerom og det er besikket i rørfordelerskap.
Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.
Skjult elektrisk anlegg. Sikringssskap er plassert i vaskerom.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av stein og grus.
Ut fra byggeår er det drensør i plast.
Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.
Grunnmur består av isolerte ringmurselementer, fylt med armert betong på oppfylte masser på eksisterende grunn.
Utvendig forblending med fasadeplater.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Tomten er flat rundt bygningsmassen.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er Biovac minirensanlegg med overløp til grøft og privat brønn.
Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Det ligger varmekabel i tilførsel til vann som eier slår på ved kaldt vær, dog ikke mye brukt ifølge eier da vannrør er isolert.
Boligen har en Biovac minirensanlegg av glassfiber.
Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

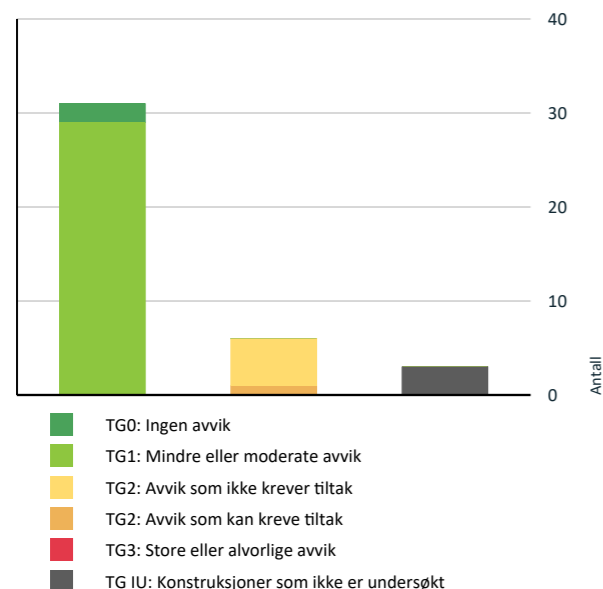
Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
1. etg.:
Vaskerom/teknisk har er tegnet inn som bod med inngang fra hall. Inngang i dag er fra bad.
Det er tegnet inn soverom med inngang fra hall der det i dag er spisestue.

2. etg.:
Det er tegnet inn bad der det i dag kontor/soverom og deler av soverommet.

Bod
• Det foreligger ikke tegninger

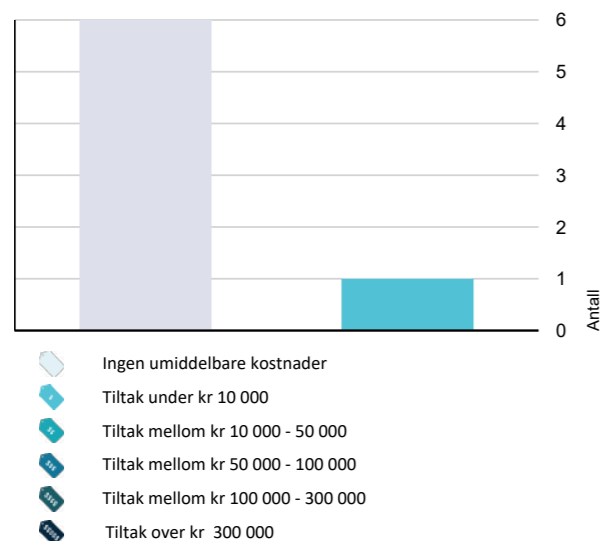
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata. Eier har bodd i boligen siden byggeår (12 år og 1 mnd). 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/teknisk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/teknisk > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/teknisk > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2011

Kommentar
Eier

Anvendelse
Frittliggende enebolig på to etasjer.

Standard
Boligen har en god planløsning og en normalt god standard på flater, innredninger og installasjoner, med referanse til alder.

Tilbygg / modernisering

2014 Tilbygg Tilbygget sommerstue. Tilbygget godkjent av kommunen 30.10.2023.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Takteking er vurdert fra takfot i stige og bakkenivå. Normal aldring og vær slitasje på takstein.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Snøfangere er montert på tak. Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

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.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler i tre. Takkonstruksjonen fremstår i hovedsak som en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon med unntak av kneloft fra bod. Det er ifølge eier isolert helt opp til møne. Det er trolig lagt diffusjonsåpen undertaksduk. Det er ikke spor etter fuktskader i underliggende himling ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Etablere inspeksjonsluke.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Malte sidehengslede trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

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

TG 1 Dører

Isolert og formpresset 2-fløyet ytterdør med glassfelt. Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget og delvis innebygget terrasse på 29 m² med utgang fra stue. Terrassebord i kompositt. Plastplater på tak. Tett levegg med panel og glassfelt.

Sommerstue på 20 m² med inngang fra terrasse. Trepanel på vegg, parkett på gulv, synlige takstoler med overliggende rupanel på tak. Isolerte vegger. Uisolert tak. Malte vinduer og terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1996.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulver har parkett og flis.
Vegger har malte panelplater, tapetserte plater og trepanel.
Tak har malte/behandlede plater.

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

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

Isolerte gulver av betong på grusmasser.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater, etter byggemåte isolert.
Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 5 mm - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller l-bjelker er 40 - 80 år.

1. TG 2 Radon

Bygget er utført med radonsperre, ref. byggeår, men ingen dokumentasjon foreligger.
Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk, men mangler håndløper.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige behandlede profilerte fyllingsdører.
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 tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra byggeår.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

1. ETASJE > BAD

1. TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er noe svakt fall mot sluk, ca. 1:200. (0,5 cm fall pr. meter)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Målt 17 mm fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

1. TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig membran i sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluftshull i dør.
Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1. TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dusj går mot yttervegg og vaskerom.
Servant går mot vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

Generell

Flislagt vaskerom/teknisk rom fra byggeår.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

1. TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

1. TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv uten gulvvarme.
Det er tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

1. TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

1. TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Inneholder opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, v.v.b, trykktank, rørfordelerskap til vann og vannbåren varme, sikringsskap.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluftshull i dør.
Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da vegger med sanitærutstyr går mot bad, yttervegg og kjøkken.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og granitt benkeplate med nedfelt underlimt oppvaskkum i kompositt.
Flislagt mellom benk og overskap.
Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, kombi steke-microovn og gasskomfyr med utvendig tank på vegg.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over gasskomfyr med avtrekk ut på vegg.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i vaskerom.
Stoppekran plassert i vaskerom.

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.

TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

Antatt normal levetid for plastrør er 25-50 år.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe med 75 liters trykktank fra 2010, plassert i vaskerom.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 185 liter fra 2018, plassert på vaskerom.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor plassert på vaskerom.
Anlegg fungerer bra ifølge eier.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i samtlige gulv i 1. etg. med unntak av vaskerom og sommerstue.
Rørfordelerskap plassert i vaskerom og det er besiktiget i rørfordelerskap.
Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i vaskerom.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A 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.
2010
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Anlegg fra 2010. Det er ikke foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter byggeår.
Eier innhenter samsvarserklæring fra utførende elektriker.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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?
Nei

Generell kommentar

Det er anbefalt på en generelt grunnlag å få utført en teknisk tilstandsanalyse av el.anlegget før eierskifte.
Dette for å synliggjøre faktisk tilstand i skjulte installasjoner.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av stein og grus.

TG 1 Drenering

Tilstandsrapport

Ut fra byggeår er det drensør i plast.
Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av isolerte ringmurselementer, fylt med armert betong på oppfylte masser på eksisterende grunn.
Utvendig forblending med fasadeplater.

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

TG 0 Terrenghorhold

Tomten er flat rundt bygningsmassen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er Biovac minirensanlegg med overløp til grøft og privat brønn.
Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Det ligger varmekabel i tilførsel til vann som eier slår på ved kaldt vær, dog ikke mye brukt ifølge eier da vannrør er isolert.

TG 1 Septiktank

Boligen har en Biovac minirensanlegg av glassfiber.
Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod/lager m/carport

Byggeår**Standard**

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Kommentar

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse

Frittliggende bod på 16,6 m² med carport på 28 m².

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

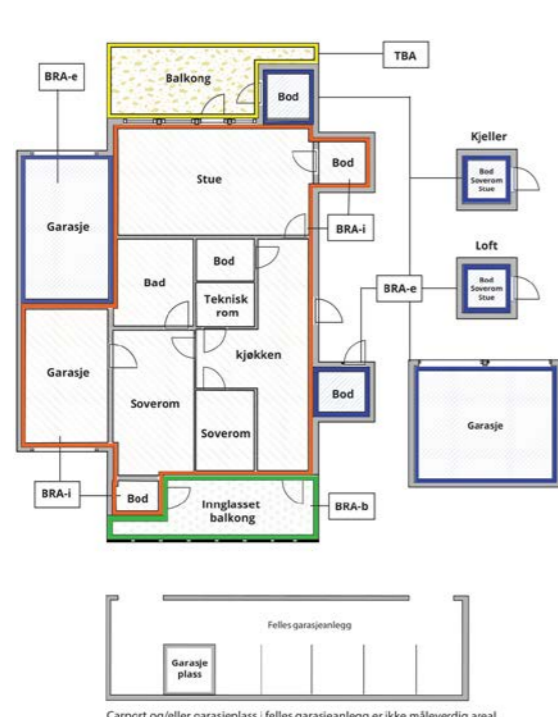
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	91	20		111	29		111
2. etasje	60			60			60
SUM	151	20			29		171
SUM BRA	171						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, Bad, Vaskerom/teknisk, Stue/kjøkken, Spisestue	Sommerstue	
2. etasje	Loftstue, Bod, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kontor/soverom		

Kommentar

Areal 1. etg:
Hall m/trapp: 13,9 m²
Bad: 7,1 m²
Vaskerom/teknisk: 6,7 m²
Stue/kjøkken: 44,8 m²
Spisestue: 14,8 m²
Sommerstue: 20,1 m² (BRA-e)

Areal 2. etg:
Loftstue: 18,9 m²
Bod: 3,4 m² (s-rom)
Soverom 1: 7,8 m²
Soverom 2: 7,9 m²
Soverom 3: 13,2 m²
Kontor/soverom: 5,4 m²

Ved befaringen er det bruken av rommene som avgjør beregningen av arealene, selv om de kan være i strid med byggeforskriftene. Sommerstue er tatt med i arealet til 1. etg. som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

1. etg.:

Vaskerom/teknisk har er tegnet inn som bod med inngang fra hall. Inngang i dag er fra bad.
Det er tegnet inn soverom med inngang fra hall der det i dag er spisestue.

2. etg.:

Det er tegnet inn bad der det i dag kontor/soverom og deler av soverommet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Montert elektrisk avtrekksvifte i vegg på våtrom.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Etasje		17		17			17
SUM		17					17
SUM BRA	17						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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	147	24
Bod	0	17

Kommentar

Enebolig Sommerstue i 1. etg. og bod i 2. etg. er regnet som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.7.2023	Olav Rudland Kvilhaug Roger Kristiansen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	538	38		0	888.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dyrsøveien 204 A

Hjemmelshaver

Kristiansen Roger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i rolige og landlige omgivelser i skog og landbruksområde. Ca 5 min kjøring til Andebu sentrum med servicetilbud. Kort vei til turterreng / -veier og bade-/fiskevann. Kort adkomst, ca 10 min kjøring til påkjøring til E-18 og 15 min kjøring til Tønsberg sentrum.

Adkomstvei

Privat frem til offentlig

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er pent opparbeidet med beplantet hage og gruset adkomst. Belegningsstein i gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	12.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Megleropplysninger		Innhentet kommunal info.	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	28.07.2023		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.06.2023	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 21.07.2011	Gjennomgått	0	Nei
Eieropplysninger	18.07.2023	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapport sammendrag 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 dampsperran 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

Norsk takst, 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/>

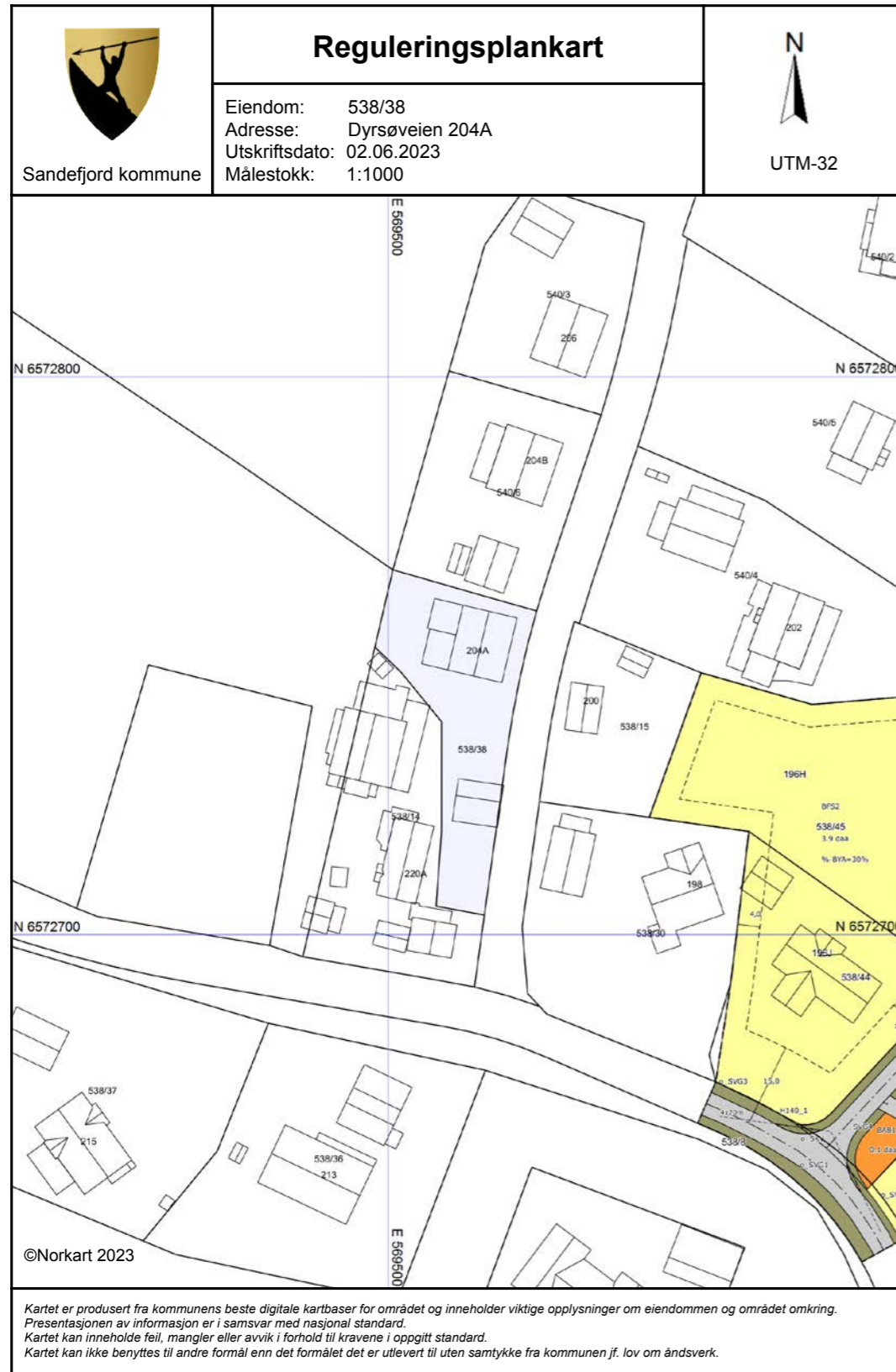
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NR1723>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring



Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Skogsbilveg gatenavn..	RpOmråde
RpFareGrense	RpGrense	RpFormålgrense
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

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"

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
- 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 avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

For eiendommen:

Adresse: Dyrsøveien 204A
3158 ANDEBU**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmedling Sandefjord og Andebu
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle**Oppdragsnummer:** 1311230104**Telefon:** 909 82 998
E-post: kaia.dahle@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: 02.08.2023

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