Strandveien 4, 1545 HVITSTEN

Fantastisk eiendom med utleiedel ved fjorden. Panoramautsikt! Gjennomgående god standard.

Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Wahl

Mobil 408 00 444
E-post thomas.wahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov
Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 9 300 000,-
Omkostn.:	Kr 233 740,-
Total ink omk.:	Kr 9 533 740-
Selger:	Pia Merete Sauge
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1935
P-rom/BRA:	194/206 m²
Tomtstr.:	366.9 m²
Soverom:	5
Antall rom:	8
Gnr./bnr.	Gnr. 55, bnr. 1
Oppdragsnr.:	1004230152

Fantastisk eiendom med utleiedel ved fjorden. Panoramautsikt!

Vi har for salg en fantastisk familieeiendom i Hvitsten i Vestby kommune med herlig beliggenhet mot Oslofjorden. Huset ligger med nydelig panoramautsikt mot fjorden, samtidig som det er skjermet for de dagene som ikke bare inneholder solskinn. Boligen består av 2 etasjer med tillegg av stor grovkjeller med spennende muligheter. Det er en egen utleieleilighet i huset og i kommunen er det registret 2 bruksenheter. Leiligheten inneholder stue, soverom, kjøkken og baderom. Her er det egen inngang og egen terrasse.

I 2014 ble hele hovedetasjen omfattende oppgradert med bl.a. nytt lekkert kjøkken, ny parkett, varme i alle gulv, oppgradert elektrisk anlegg, ny peisovn og nye Nordan vinduer for å nevne noe.

Dette er en meget gjennomført og flott bolig som bør sees.
Velkommen til visning!</b

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Bilder 23
Tilstandsrapport 80
Egenerklæring 109
Energiattest 114
Nabolagsprofil 121
Budskjema 130

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA 206kvm
P-rom 194kvm

1 etasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje

Under etasje
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller

Arealbeskrivelse
1 etasje
Bruksareal
1. etasje: 111 kvm
Primærrom
1. etasje: 99 kvm
Sekundærrom
1. etasje: 12 kvm

Under etasje
Bruksareal
Kjeller: 95 kvm
Primærrom
Kjeller: 95 kvm

Tomtetype
Festet

Tomtestørrelse
366.9 m²

Tomtebeskrivelse
Festet, herlig naturtomt på ca. 367 kvm. meget flott opparbeidet med plenarealer, planter, busker og fine, gode terrasser. Her er det flere soner og mange områder for spisegrupper, lounge avdelinger m.m. Svært solrik eiendom hvor man kan flytte seg inn eller ut av solen etter ønske. For utleieleiligheten er det en egen usjenert uteplass med fint areal for sittegruppe.

Festetid
100

Festekontrakt datert
12.11.1923.

Beliggenhet
Helt herlig beliggenhet ved innløpet av Oslofjorden. Meget veletablert og hyggelig boligområde på Hvitsten i Vestby Kommune. Det er kort vei til barnehage, skoler og aktivitetstilbud. Ved Vestby skole ligger Vestby Arena med flerbrukshall, klatre- og buldrevegg, kunstgressbane og friidrettsbane. Kun 10 min. med bil eller offentlig kommunikasjon til sentrum. Bykjernen har alle sentrums fasiliteter, kafeer, restauranter, diverse servicetilbud og kjøpesenter. kun 15 min. med bil til både Drøbak- og Son sentrum. Til Oslo bruker du 40 min. med bil. Perfekt beliggenhet for deg som ønsker nærhet til sjøen og marka samtidig som det er sentralt.

Området har nærhet til flotte turstier, sykkelveier og skiløyper, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter hele året. Vestby kommune har en vakker kystlinje, her ligger strandperlener på rekke og rad. Stranden i Hvitsten ligger ett steinkast fra huset, mens Emmerstadbukta, Krokstrand, Hulvika og Kjøvangen er en del av den flotte kyststien som går fra kommunegrense til kommunegrense. Her er det også en ridesti som går gjennom hele kommunen.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Kiwi eller Rema 1000. Sistnevnte ligger på Vestby Storsenter som ligger en kort kjøretur fra boligen. På Vestby storsenter er det mer enn 40 butikker og spisestedereller om du vil ta turen til merkevarebyen Norwegian Fashion Outlet som også ligger i området. Finner du et rikt utvalg av butikker, servicetilbud og hyggelige kafeer. Vestby sentrum ligger også godt innen rekkevidde, enten via offentlig kommunikasjon eller med bil.

I Hvitsten er det en koselig sommerpub på Sjøboden fra juni til september. Det er gangavstand til Ramme fjordhotell - kjent for ett av Nord-Europas flotteste parkanlegg. Her er det kafé, restaurant og hotell.

I Hvitsten park har Fred Olsen Lines plassert ut 37 gallionsfigurer laget av kjente norske kunstnere, brukt på rederiets skip i perioden 1938 - 1976. Stedet vokste utover på 1800-tallet fordi skipsredere hadde vinteropplag her, og mannskap og offiserer bosatte seg på stedet. Det var her redereventyret Fred. Olsen startet. Den vakre trekirken fra 1903 var en gave fra Bolette Olsen, Fred Olsens mor, og nettopp Olsen rederiet er det første mange forbinder med Hvitsten. Familiegodset Lysedal dominerer fortsatt landskapet på lik linje med rederiets gamle gallionsfigurer som er plassert ut i stedets parker. Her i Hvitsten hadde Kristian Krogh, Hans Jæger og Lassondøtrene Oda og Bokken sitt sommerparadis i tillegg til Edvard Munch. Theodor Kittelsen bodde i Hvitsten i perioden 1891 til 1896 og fant bl.a. inspirasjon til "Nøkken" i Haugertjernet. Edvard Munch kjøpte i 1910 Nedre Ramme som sommerbolig og atlier. Her malte han flere av sine kjente bilder, bl.a. Alma Mater til Universitetets aula. Munch eide Nedre Ramme frem til sin død i 1944. Kilde: Visit Greater Oslo.

Det er en Aktiv seilforening med medlemskap som utløser gratis bruk av diverse båter, SUP og seilbrett.

Sommerhalvåret er magisk i Hvitsten med yrende folkeliv på stranden. Til jul er det julemarked og kanefart.

Adkomst
Eiendommen ligger i Strandveien i Hvitsten med umiddelbar adkomst fra denne veien.

Bebyggelsen
Veletablert og svært hyggelige boligområde blandet med helårs og fritidsbebyggelse, hovedsakelig eneboliger og delte boliger.

Barnehage/Skole/Fritid
Hvitsten naturbarnehage (1-5 år) 12 min. gange, Pepperstadmarka barnehage (1-5 år) 7 min. med bil og Johnsrudhuset barnehage (1-5 år) 11 min. med bil.

Skolekrets
Bjørlien skole (1-7 kl.) 11 min., Vestby skole (1-7 kl.) 12 min., Vestby ungdomssskole (8-10 kl.) 12 min., Vestby videregående skole 12 min. og Frogn videregående skole 19 min. unna, alle med bil.

Offentlig kommunikasjon
Buss ved Hvitsten torg 1 min. fra boligen - Linje 531. Vestby stasjon 10 min. unna med bil. Linje RE20, R21 og R23.

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Se vedlagte tilstandsrapport fra Thomas A. Haugan

Innhold
Vi har for salg en fantastisk familieeiendom i Hvitsten i Vestby kommune med herlig beliggenhet mot Oslofjorden. Huset ligger med nydelig panoramautsikt mot fjorden, samtidig som det er skjermet for de dagene som ikke bare inneholder solskinn. Boligen består av 2 etasjer med tillegg av stor grovkjeller med spennende muligheter. Det er en egen utleieleilighet i huset og i kommunen er det registret 2 bruksenheter; H0101 og H0201. Leiligheten inneholder stue, soverom, kjøkken og baderom og ble pusset opp i 2022. Her er det egen inngang og egen terrasse.

Bygget er opprinnelig oppført i 1935 og påbygget i 1968 og 1986 (bod og vaskerom). I 2014 ble hele hovedetasjen omfattende oppgradert med bl.a. nytt lekkert kjøkken, ny parkett, varme i alle gulv, oppgradert elektrisk anlegg, ny peisovn og nye Nordan vinduer for å nevne noe. Se utfyllende info om vedlikehold og utbedringer under punkt diverse opplysninger.

Hoveddelen inneholder entré med skivedørsgarderobe, supert vaskerom, innvendig lagringsrom, 4 store soverom, flislagt baderom, moderne og lekkert spisekjøkken og 2 store stuer.

Dette er en meget gjennomført og flott bolig som i dag passer de fleste familier. Ønsker man endret planløsning eller ytterligere areal, er det mange spennende muligheter. Velkommen til en hyggelig visning!

Standard
Hovedhus over 2 plan samt kjeller med gjennomgående god standard

1. etg.

Entré og inngangsparti:
Malt panelt himling med 4 stk. downlights, malt stående panel på vegg og fliser på gulv. Flott skyvedørsgarderobe med speilfronter for oppbevaring yttertøy, sko og tilbehør. Varme i gulv.

Vaskerom:
Malt panelt himling, malt stående panel på vegg og fliser på gulv. Supert vaskerom med skyvedørsskap som skjuler vaskemaskinen og hyller for skittentøy på vaskerom og som gir god utnyttelse av plass mht bruk og sortering osv. Plass og opplegg til vaskesøyle og stort høyskap for tørking. God benkeplass og utslagsvask. Rommet er lyst og pent med vindu mot terrassen og varme i gulv.

Innvendig bod og lagerrom:
Malt panelt himling, malt stående panel på vegg og fliser på gulv. Stor, takhøy og meget romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter og uttrekkbare skuffer for lett tilgang. Fin plass til ytterliggere oppbevaring som f.eks. ekstra kjøleskap og fryser.

Gang:
Malt panelt himling med 6 stk. downlights, malt stående panel og tapet på vegg, parkett på gulv. Varme i gulv.

Soverom 1:
Malt panelt himling, malt stående panel på vegg og parkett på gulv. Herlig, luftig og pent soverom med god plass til bred seng, fine garderobeløsninger og ønskelig soveromsinventar. Varme i gulv.

Trappegang:
Malt panelt himling med 3 stk. downlights, malt stående panelpå vegg og parkett på gulv. Trapp ned til 1. etg. Utgang til deilig sydvendt og solrik veranda med plass til sittegruppe. Bred markise på vegg.
Ny trapp settes inn november 2023.

Soverom 2 - hovedsoverom:
Malt panelt himling, malt stående panel på vegg og parkett på gulv. Godt og romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord m.m. Skyvedørsgarderobe med speilfronter langs hele langveggen med masse plass for klesoppbevaring. Varme i gulv.

Baderom:
Takess i himling, fliser på vegg og gulv. Bred hvit servant med sort underskap, speilskap med overlys på vegg med sort ramme og høyskap på vegg i sort utførelse. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med svingbare glassdører og nytt dusjgarnityr og blandebatteri i sort med både regndusj og håndholdt dusj. Ventilasjon i himling og varme i gulv.

Stort spisekjøkken:
Malt panelt himling med 6 stk. downlights, malt stående panel på vegg og parkett på gulv. Meget lekkert og tiltalende Sigdal grå kjøkkeninnredning fra 2014 med masse skap og benkeplass. Smart kjøkkenøy med spiseplass for kjappe måltider. Alle hvitevarer som komfyr, 80 cm. induksjonstopp med pyrolyse funksjon, kjøle-fryseskap og oppvaskmaskin er levert av Simens og er integrert. Lekre svarte marmorfliser på vegg over benk, ventilator med hette i børstet stål. Underlimt kjøkkenvask i svart stein og ettgreps blandebatteri. Noe overskap med glassfronter. Varme i gulv. Fantastisk spiseplass hvor man kan dekke på til det store selskapet og hele slekta mens man nyter utsikten rett mot innseilingen til Oslo. Varme i gulv.

Stue:
Malt panelt himling, malt stående panel på vegg og parkett på gulv. Lys og flott stue med vedovn og god plass til flere innredningsmuligheter for sofagrupper. Fantastisk utsikt mot vest, Oslofjorden og stranden. Varme i gulv.

Under etg.

Stue i under etg.
Malt panelt himling med 4 stk. downlights, malt stående panel på vegg og parkett på gulv. Flott rom med god plass som tidligere var ett kjøkken. Vann og avløp er fremdeles tilgjengelig her. Dør ut til entre og vindfang med inngang fra gateplan. Fra dette rommet er det også trapp ned til grovkjeller. Det er flere muligheter for å opprette både toalett eller ekstra baderom her. Varme i gulv.

Soverom 3:
Malt panelt himling, malt stående panel på vegg og parkett på gulv. Flott soverom med vinduer på 2 sider og god plass til stor seng, garderobeløsning og skrivebord. Varme i gulv.

Soverom 4:
Malt panelt himling, malt stående panel på vegg og parkett på gulv. Nok et godt soverom med rikelig plass til stor seng, garderobeløsning og skrivebord. Varme i gulv.

Leilighet med egen inngang. Varme i gulv på kjøkken og baderom

Stue:
Takess i himling, malt stående panel på vegg og parkett på gulv. Hyggelig stue med plass til sofagruppe. God garderobeplass.

Soverom:
Takess i himling, malt stående panel på vegg og parkett på gulv. Soverom med plass til dobbeltseng. Skyvedørsgarderobe med speilfront for smart oppbevaring.

Kjøkken:
Malt panel med 4 stk. downlights i himling, malt stående panel på vegg og parkett på gulv. Moderne og flott kjøkken fra 2022. Innredning med grå, slettefronter. Fliser på vegg over benk. Opplegg til vaskemaskin og integrert oppvaskmaskin. Integrert og medfølgende komfyr og induksjonstopp. Ventilator over platetopp. Frittstående kjøle-/fryseskap medfølger også. Koselig spiseplass ved vinduet. Varme i gulv.

Baderom:
Malt himling, fliser på vegg og gulv. Modernisert baderom 2020 med flis på flis, eldre støpjernsluk. Dusjhjørne med glassvegg, servant med underskap og speilskap på vegg. WC og varme i gulv.

Ved inngangspartiet til leiligheten er det en fin uteplass med godt areal for sittegruppe.

Kjeller med inngang rett inn fra gateplan. Under 1.90 takhøyde gjør at det ikke er måleriktig. Meget romslig og fint lagringsareal med støpt dekke, tørt og fint.

Følgende TG2 er gjentatt fra tilstandsrapporten:
1. Taktekking - Tretak tekket med takplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er opplyst at det ble lagt nye takplater i 1986. Vurdering av avvik: Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Noe slitasje på vindskier. Beslag på toppbord ikke ført helt ut. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Lokale tiltak.
2. Nedløp og beslag - Takrenner, nedløp og beslag er av type stål antatt fra byggeåret. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er stedvis noe slitasje på renner, nedløp og beslag. Det er ikke snøfangere. Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger dersom takvinkelen er 27 grader eller mer. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 målbeslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Lokale tiltak/utbedringer.

3. Veggkonstruksjon - Yttervegger i reisverk/treverk med utvendig panelkledning. Vurdering av avvik: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Eldre panel syning under eksisterende panelkledning. Usikkert ved. tilstand, samt om det er lufting under kledning, samt oppbygning av yttervegg. Stedvis skadet trevirke, samt små råteforekomster. Svertesopp i utvendig panel. Stedvis er trekledning ført helt ned til blikk. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Det må foretas tiltak for å lukke avviket: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Påregnelig med undersøkelser og tiltak.
4. Takkonstruksjon/Loft. Trekonstruksjoner. Luke til loft i gang, i 1. etasje. Vurdering av avvik: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Stedvis misfaring av undertak. Konsekvens/tiltak. Det bør gjøres lokale tiltak.
5. Vinduer - Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Nye vinduer i 1. etasje, i 2013/2014.
Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
6. Dører - Malt ytterdør med glassfelt. Malt tofløyet terrassedør, Eldre malt ytterdør i underetasje. Malt ytterdør med glasfelt til hybel. Malt ytterdør til kjeller. Vurdering av avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/ åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Det må foretas lokal utbedring.
7. Overflater - Innvendige gulvoverflater med fliser, parkettgulv og laminatgulv. Innvendige veggoverflater med malte plater, malt panel, tapet og malte flater. Innvendige takflater med malte plater, malt panel, takplater og malte flater. Vurdering av avvik: Stedvis sår/riper/hakk/skjolder/riss/flisbom og noe bruksslitasje på overflater. Noe knirk/knepping i gulv. Stedvis gjenstående overflatebehandlinger. Påregnelig med noe skjevheter i overflater pga bygningens alder. Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer/tiltak.
8. Etasjeskille/gulv mot grunn - Betongdekke/trebjelkelag. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente
måleavvik. Konsekvens/tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
9. Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.
10. Pipe og ildsted - Leca-pipeløp kledd med dekorfliser. Jøtul peisovn i stue. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
11. Rom Under Terreng - Det er underetasje med innredede rom med utforede trevegger under terreng. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på befaringstidspunktet. Vurdering av avvik: Eldre utforede vegger defineres ofte som en risikokonstruksjon, da det frem til 1995 ble brukt vindsperre mot grunnmuren, isolert konstruksjon, plast på innsiden og deretter panel. Denne oppbygningen ansees i dag som en feilkonstruksjon, og risikoen knytter seg til fukt og faren for skjulte skader. Denne løsningen avhenger av 100% fungerende drenssystem. Konsekvens/tiltak: Det bemerkes begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses innredet rom under terreng som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll og det kan følgelig ikke garanteres mot skader skjult i konstruksjonen.
12. Andre innvendige forhold - Utvendig markise. Utvendige persienne. Vurdering av avvik: Aldersrelatert slitasje. Konsekvens/tiltak: Lokale tiltak
13. Bad i 1. etasje oppusset i 2009. 1. ETASJE > BAD. Overflater vegger og himling - Fliselagte veggoverflater. Takplater i tak. 1. ETASJE > BAD Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet. Merker i taket. Perforerte veggfliser. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet oppusses/moderniseres men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
14. Overflater Gulv - Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler. 1. ETASJE > BAD. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet. Slitte silikonfuger. Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet oppusses/moderniseres men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
15. Sluk, membran og tettesjikt - 1. etg. bad. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig. Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. 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. Det må gjøres nærmere undersøkelser.
16. Sanitærutstyr og innredning - Speilskap, servantskap og høyskap. Vegghengt-toalett, servant og dusj med glassbyggerstein. Vurdering av avvik: Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne. Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.
17. Under etasje - bad hybel - overflater vegg og himling. Vurdering av avvik: Mangelfull avslutning/tetting av vegg, bak avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet/oppbygning og evt. tettesjikt. Konsekvens/tiltak: Utbedring/tiltak. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet oppusses/moderniseres men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
18. Overflater Gulv - Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler. UNDERETASJE > BAD - HYBEL. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Noe krakelering i fliser. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet/oppbygning og evt. tettesjikt. Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet oppusses/moderniseres men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
19. UNDERETASJE > BAD - HYBEL. Sluk, membran og tettesjikt - Det er eldre støpejernsluk og ukjent tettesjikt/membran. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Sluk ikke sentrert i våtsonen. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.
20. UNDERETASJE > BAD - HYBEL. Sanitærutstyr og innredning - Speilskap og servantskap. Toalett, servant og dusj med glassvegg. Vurdering av avvik: Svell i servantskap. Konsekvens/tiltak: Lokale tiltak
21. KJØKKEN - Overflater og innredning. Sigdal malt profilert kjøkkeninnredning med laminat benkeplate. Flisfelt. Int. platetopp/komfyr/oppvaskmaskin/kjøl. Oppvaskkum. 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN. Vurdering av avvik: Anbefales etablering av waterguard. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring.
22. TEKNISKE INSTALLASJONER - Vannledninger. Vannledninger i plastrør og kobberrør. Stoppekran og vannmåler i kjeller. Vurdering av avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid

for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
23. Avløpsrør - Det er avløpsrør av støpejern og plastrør. Vurdering av avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
24. Ventilasjon - Boligen har naturlig ventilasjon. Vurdering av avvik: Manglende avslutning/ende spirorør. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring
25. Elektrisk anlegg - Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. 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.
26. Drenering fra byggeår. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
27. Grunnmur og fundamenter - Grunnmuren på bygningen er av av støpte konstruksjoner fra byggeåret. Begrenset inspeksjonsmulighet. Totalt sett betraktes grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon og fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner. Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Grunnmuren har sprekkdannelser.
28. Forstøtningsmurer. Plassbygde støttemurer. Vurdering av avvik: Det må etableres rekkverk på støttemurer. Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer/tiltak.
29. Terrengforhold - Varierende terrengforhold. Vurdering av avvik: Generell anbefaling for utvendig terreng;

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende
helningsgrad ut fra ringmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra bygningens grunnmur. Konsekvens/tiltak: Lokale terrengtilpasninger.
30. Utvendige vann- og avløpsledninger. Kommunalt vann. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt. Kommunalt avløp. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt. Det bemerkes at bunnledninger og deres plasseringer av den årsak er følgelig ikke kontrollert. TG vurderes ut ifra normal forventet brukstid.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Kontroll og evt. lokale tiltak

Følgende TG 3 er gjentatt fra tilstandsrapporten:
1. Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Utgang til terrasse fra gang i 1. etasje. Størrelse på ca 10 kvm. Treterrase på ca 36 kvm på øst/nordside av bygningen.
Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Synlig armeringsjern hvor dekke er sprukket opp. Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.
2. Utvendige trapper - Utvendige trappeadkomster. Vurdering av avvik: Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Det er ikke montert rekkverk. Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.
3. Innvendige trapper - Innvendig kjellertrapp i betong. Eier opplyser at ny trapp skal etableres mellom 1. etasje og underetasje. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

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

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

Parkering
Det er i dag ingen parkering på egen eiendom. Dagens eier parkerer ved gjerdet på andre siden av gaten. Det foreligger planer om rivning av inngangsparti i 1. etg. og bearbeide denne delen av tomten slik at man kan sette opp en carport for 2 biler med terrasse over denne med utgang fra 2. etg. slik det er i dag. Det er utført en forhåndskonferanse med kommune på saken, konferer megler for ytterligere info.

Forsikringsselskap
Frende

Polisenummer
49223

Diverse
Følgende vedlikehold er utført i boligen i nyere tid:
- 2023 - november: nytt vindu i soverom 4 og og ny inngangsdør i stue. Nytt dusjarmatur baderom i 2. etg.
- 2023 - oktober: nytt rekkverk på terrassen
- 2021 - Nylagt, isolert himling, nymalte overflater og nytt gulv. Downlights og varmekabler 2021.
- 2020 - Stikkledning til offentlig avløp ble byttet i 2020 og ble asfaltert utenfor kjeller og langs huset for penere fremtoning. Alt ble sjekket innvendig og utvendinge rør og byttet

I 2014 ble 1. etg. omfattende pusset opp:
- nytt kjøkken fra Sigdal med marmor fliser/steinkum
- Simens hvitevarer på kjøkkenet
- nye vinduer i alle rom eks, vaskerom og bod
- nye dører

- marmor på mur
- nytt el.-anlegg og nytt sikringsskap med automatsikringer.
- ny peisovn i stue
- ny parkett
- nymalte overflater
- varme i alle gulv med egen termostat pr. rom
- Led downlights med tilhørende dimmer pr. rom
- Alle skyvedørsgraderober bod, vaskerom og soverom fra kvalitetsleverandøren Rival
- Markise over alle vinduer i stue og kjøkken, både elektriske og manuelle markiser
- Jording til huset oppført
- 2 stk. nye 240 l. varmtvannsberedere Jozo
- Stubbloft renovert og bjelkelag forsterket
- Isolert med 5 ekstra cm. over hele etasjen innvendig
- ny blåseisolasjon i etasjeskille mellom underetasje/1. etasje

I underetasjen er følgende utført:
- Nytt el-anlegg og nytt sikringsskap
- renovert i 2021 med nye gulv og varmekabler
- renovert himling og downlights
- ny trapp kommer november 2023

I utleiedel er følgende utført:
- renovert kjøkken 2022
- baderom pusset opp i 2022
- overflate oppusset i 2014 med gulv og vegger

1986: Nye takplater på yttertak samt avløp og takrenner

Villavent i 1 etg. som går til vaskerom, kjøkken og bad med motor på loft. Elektrisk avtrekk baderom utleiedel.

Det er utstrakt bruk av skyvedører i begge etasjer for optimal plassutnyttelse.

Energi

Oppvarming
Varme i gulv, peisovn i stue.

Energikarakter
F

Energifarge
Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 9 800 000

Kommunale avgifter
Kr 19 472

Kommunale avgifter år
2022

Info kommunale avgifter
For 2022 var det følgende kommunale avgifter for denne eiendommen: avløp kr. 6404,-, feiing kr. 621,-, vann kr. 5885,- samlet kr. 12.910,- for 2022. Estimert for 2023 kr. 12.558,-

For 2022 var det følgende avgifter for renovasjon for denne eiendommen: samlet kr. 6262,-. Estimert for 2023 kr. 7.155,-

Info eiendomsskatt
Det er p.t. ikke eiendomsskatt for boliger, kun næring i Vestby kommune

Formuesverdi primær
Kr 1 373 638

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundær
Kr 4 945 097

Formuesverdi sekundær år
2021

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 55, bruksnummer 1, festenummer 1 i Vestby kommune.

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

3019/55/1/1:
20.05.1931 - Dokumentnr: 900030 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 100 år
GRUNNSEDDEL
ÅRLIG AVGIFT NOK 15
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
GJENKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.2013 - Dokumentnr: 487049 - Rettsbok
Gjelder feste
Dom av 21.11.1979 i ankesak nr. 456/78, hl.nr. 640/78
Bestemmelse om delvis parkeringsforbud
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 179956 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0211 Gnr:55 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger en ferdig attest på- og ombygning fra 08.04.1976

Vei, vann og avløp
Offentlig

Regulerings og arealplaner
Området er regulert til småhusbebyggelse og område for bevaring. Eiendommen er ikke omfattet av kommunedelplanen for kulturminner, og bygget er ikke definert med verneverdi.

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er boplikt på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Etter avtale med selger

Omkostninger kjøpers beskrivelse
9 300 000 Prisantydning

Omkostninger
232 500 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
233 740 (Omkostninger totalt)
248 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
251 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
9 533 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

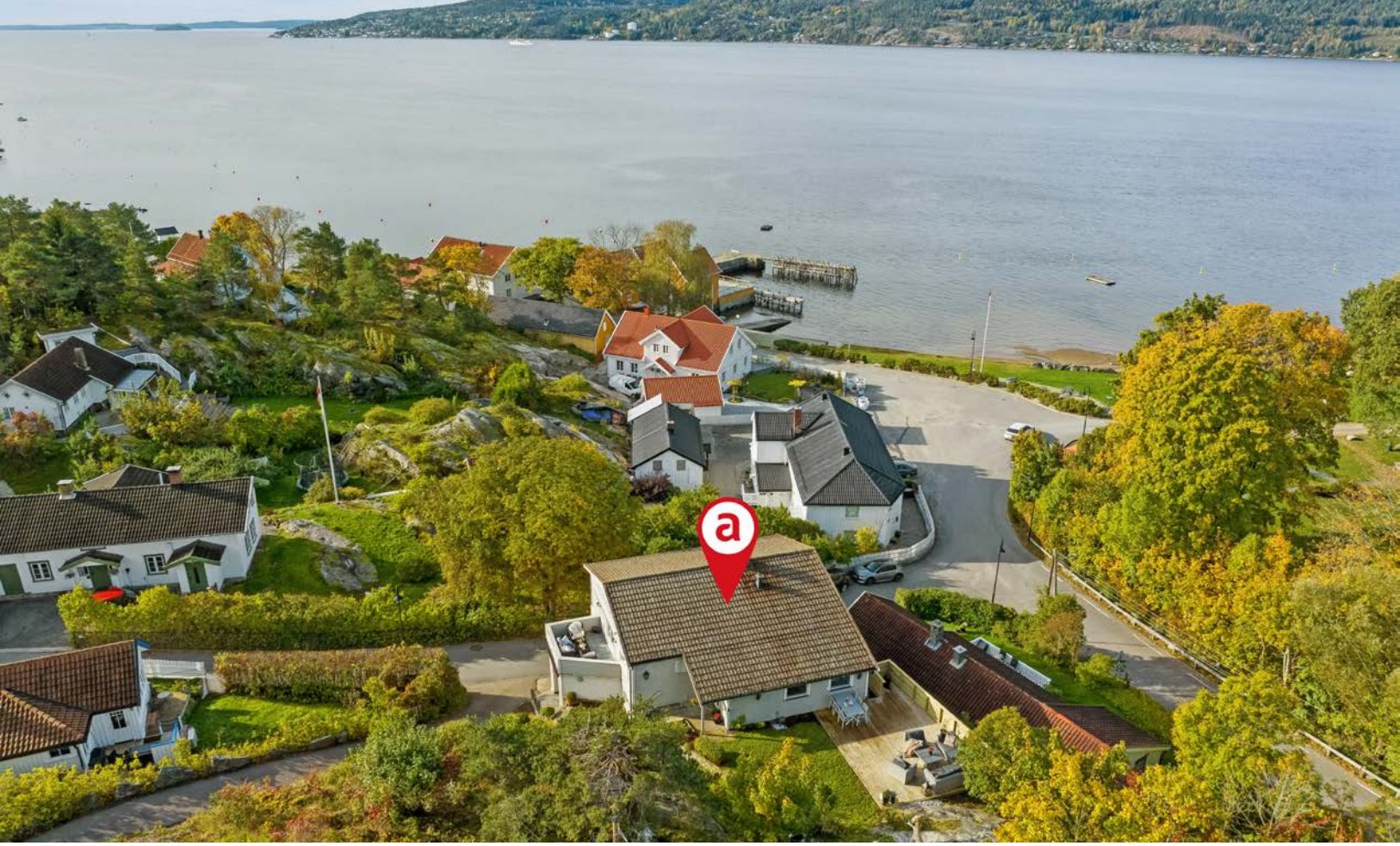
Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen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

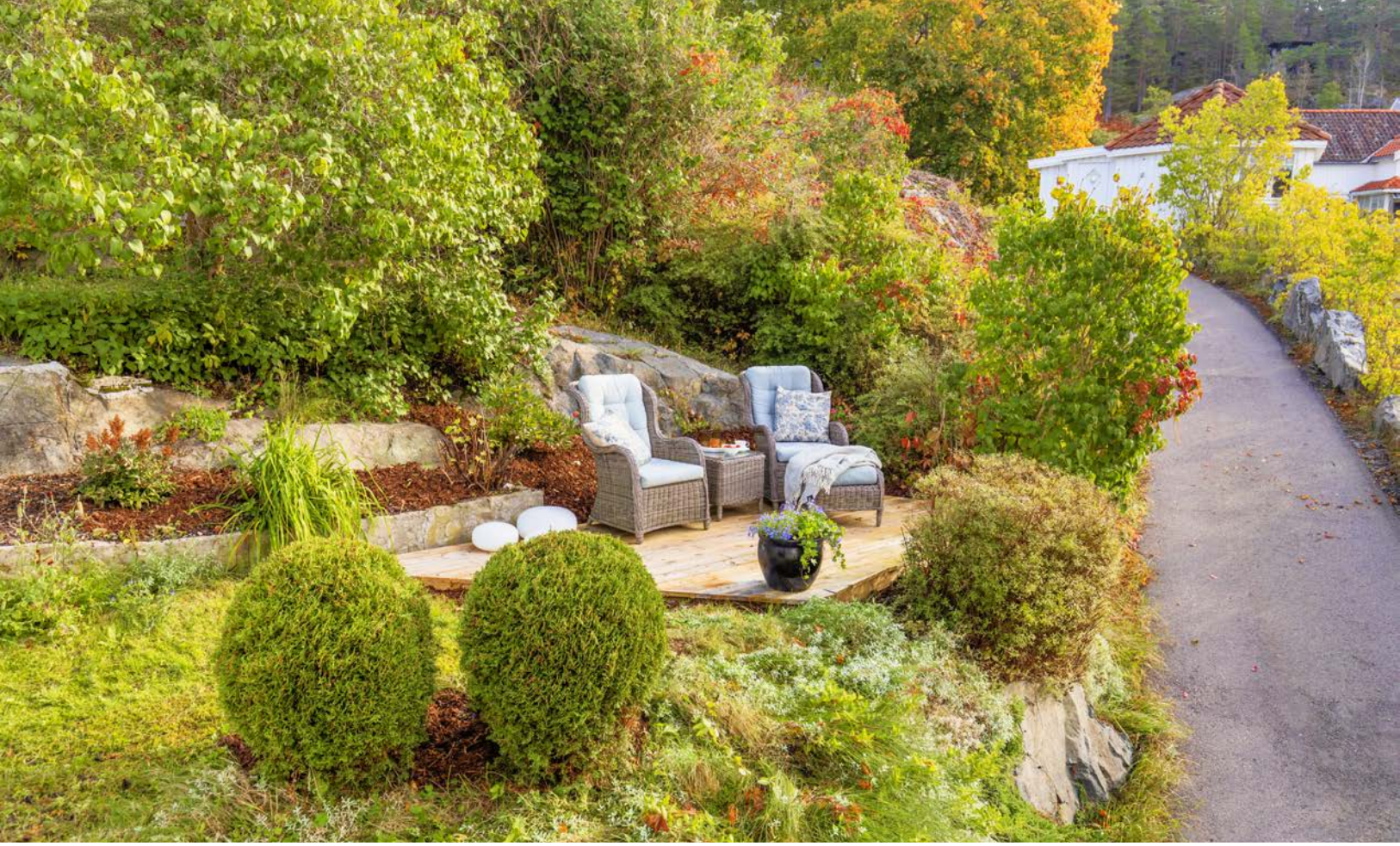
Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 24900,- oppgjørshonorar kr 8000,- og visninger kr 4000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Thomas Wahl
Daglig leder / Eiendomsmegler
thomas.wahl@aktiv.no
Tlf: 408 00 444

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, Torshovgata 8
0476 OSLO
Tlf: 216 36 363

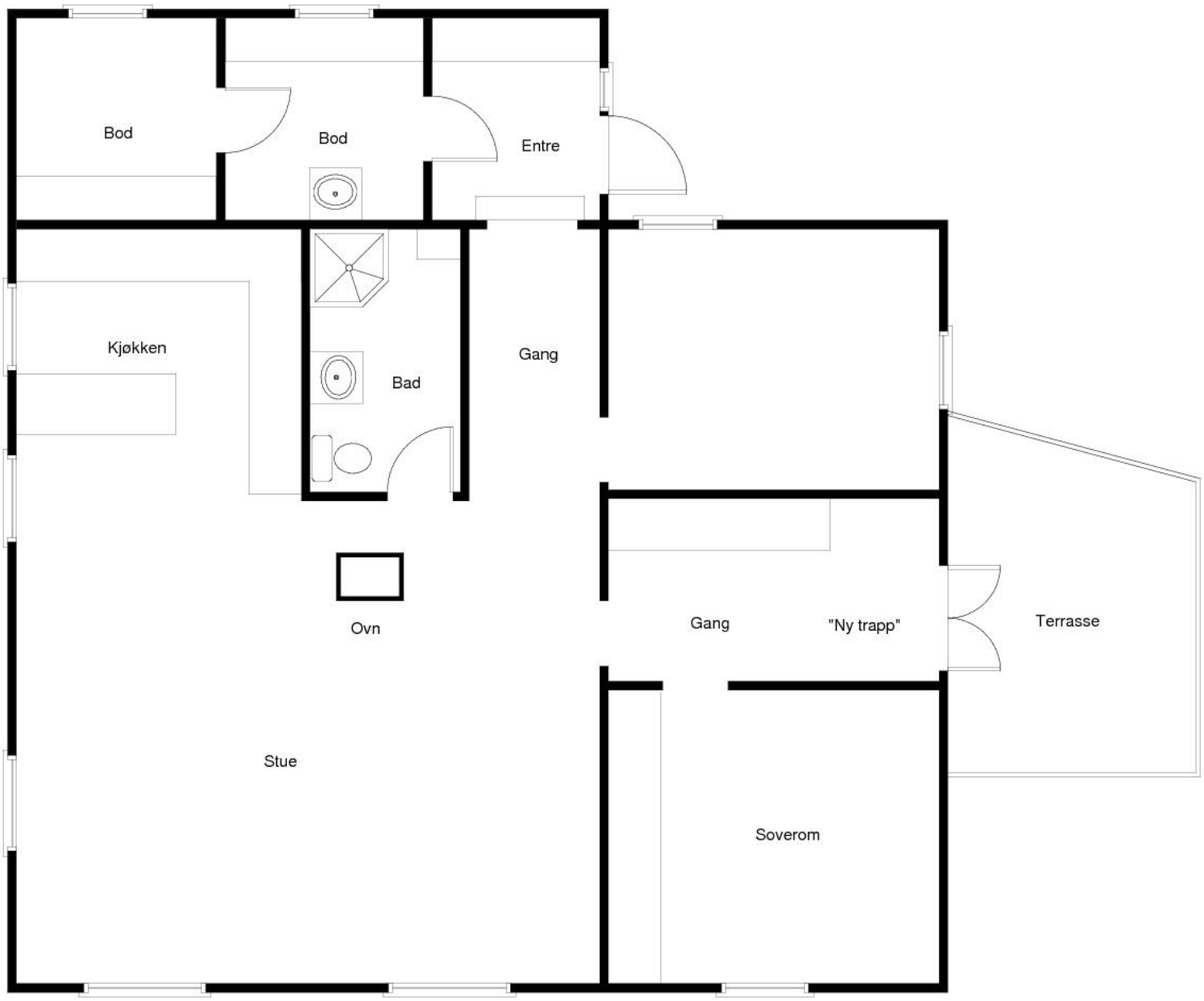
Salgsoppgavedato
08.04.2024





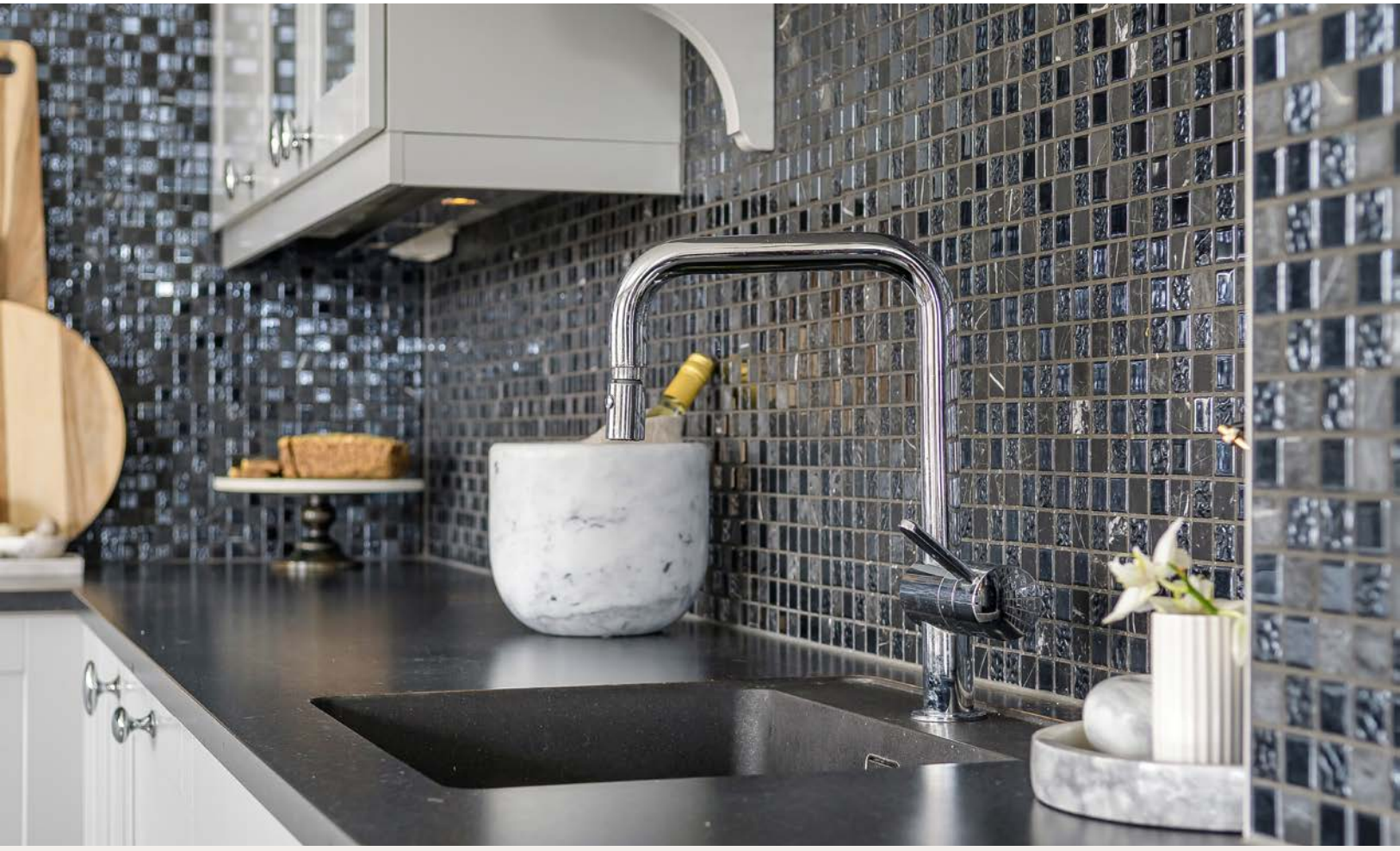
Strandveien 4, 1545 Hvitsten

1. etasje



Planskissen er kun ment som illustrasjon, og er ikke målbar.

SMEG



Strandveien 4, 1545 Hvitsten

Underetasje

Planskissen er kun ment som illustrasjon, og er ikke målbar.

beko

SMEG

SIEMENS

14:52
SIEMENS

Vedlegg

Tilstandsrapport

Strandveien 4, 1545 HVITSTEN
VESTBY kommune
gnr. 55, bnr. 1, fnr. 1

Areal (BRA): Enebolig med hybel 206 m²

Befaringsdato: 02.11.2023 **Rapportdato:** 08.11.2023 **Oppdragsnr.:** 15882-1678 **Referansenummer:** RZ7942

Autorisert foretak: Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas A. Haugan **Vår ref:** Haugan

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.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS er et rådgivende ingeniør og takseringsfirma med bred og stor kompetanse. Bistår private og offentlige instanser knyttet til taksering, prosjekt/byggeledelse, byggherrekoordinator, SHA-oppfølging, byggesøknader og uavhengig kontroll.

Rapportansvarlig

Thomas A. Haugan
Uavhengig Takstingeniør
takst@thomashaugan.no
970 83 083

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Bolig over 2 plan, samt kjeller. Hybel i underetasje.

Eier opplyser om følgende;
Nyalgte takplater i 1986, samt takrenner og nedløp.
Taket ble hevet og det bygget en 1.etg i 1968/1972 (usikkert byggeår).
Bad i 1. etasje oppusset i 2009.
La ny blåseisolasjon i etasjeskille mellom underetasje/1. etasje i 2014.
Innvendig etterisolert hoveddel i 1. etasje med 50 mm isolasjon.
1. etasje ble oppusser/modernisert mars-mai 2014, unntatt vinduer i tilbygg del.
Oppgradert/utskiftet el-anlegget i 1. etasje og underetasje i 2014.
Utskiftet vinduer i 1. etasje i 2014.
Vindu i ene soverom i underetasje skal utskiftes.
Ny terrasse ved 1. etasje i 2022.
Det har blitt utført tiltak mot skadedyr i bygningen.
Bad i hybel oppusset i 2019, unntatt sluket som er av eldre dato.
Nytt kjøkken i hybel, i 2022.
Eier opplyser at stikkledning til offentlig avløp ble byttet i 2020.
2 stk nye varmtvannsberedere fra 2014 fra kvalitetsleverandør Jozo.
Underetasje er oppusset i oktober 2021, unntattvinduer.
Tak, vegger og gulv ble byttet og taket ble isolert. Downlights og varmekabler fra 2021. Dør mot yttergang er byttet i nov 23 og er en ytterdør.
Blendet V/A i trapperom/kjellerstue i underetasje.

Deler av bygningsmassen er av eldre dato, og bør jevnlig kontrolleres/moderniseres.

Enebolig med hybel - Byggeår: 1935

Gå til side

UTVENDIG

Tretak tekket med takplater.
Takrenner, nedløp og beslag er av type stål
Yttervegger i reisverk/treverk med utvendig panelkledning.
Trekonstruksjoner. Luke til loft i gang, i 1. etasje.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Nye vinduer i 1. etasje, i 2013/2014.
Malt ytterdør med glassfelt.
Malt tofløyet terrassedør,
Eldre malt ytterdør i underetasje.
Malt ytterdør med glasfelt til hybel.
Malt ytterdør til kjeller.
Utgang til terrasse fra gang i 1. etasje. Størrelse på ca 10 kvm.
Treterrase på ca 36 kvm på øst/nordside av bygningen.
Utvendige trappeadkomster.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendige gulvoverflater med fliser, parkettgulv og laminatgulv.
Innvendige veggoverflater med malte plater, malt panel, tapet og malte flater.
Innvendige takflater med malte plater, malt panel, takplater og malte flater.
Betongdekke/trebjelkelag
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Leca-pipeløp kledd med dekorfliser. Jøtul peisovn i stue.
Innvendig kjellertrapp i betong.

Gå til side

VÅTROM

Bad i 1. etasje oppusset i 2009.
Fliselagte veggoverflater.
Takplater i tak.
Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.
Speilskap, servantskap og høyskap.
Vegghengt-toalett, servant og dusj med glassvegger.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad - hybel
Badet ble overflateoppusset i 2019, flg. eier.
Fliselagte veggoverflater.
Malte flater i tak.
Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.
Speilskap og servantskap.
Toalett, servant og dusj med glassvegg.
Det er elektrisk styrt vifte.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkken hoveddel.
Sigdal malt profilert kjøkkeninnredning med laminat benkeplate. Flisfelt med svarte marmorfliser.. Int. platetopp/komfyr/oppvaskmaskin/kjøl. 80 cm induksjonsplatetopp. Siemens hvitaver. Stekeovn med pyrolyse.
Oppvaskkum i stein med sort utførelse.
Mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte.

Kjøkken hybel.
Malt kjøkkeninnredning med laminat benkeplate.
Flisfelt. Int. platetopp/komfyr/oppvaskmaskin.
Oppvaskkum og uttak til vaskemaskin.
Mekanisk kjøkkenvifte.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger i plastrør og kobberrør.
Det er avløpsrør av støpejern og plastrør.
2 stk. varmtvannsbereder i kjeller. Fra 2014.
Utslagskum og opplegg til vaskemaskin i bod.
Sikringsskap med automatsikringer.
Røykvarsler.
Brannslukningsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Bygningen er fundamentert støpt grunnmur på antatt fast byggegrunn.
Drenering fra byggeår.
Grunnmuren på bygningen er av av støpte konstruksjoner fra byggeåret.
Plassbygde støttemurer.
Varierende terrengforhold.
Kommunalt vann. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Kommunalt avløp. Privat stikkledning fra 2020. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Gå til side

Enebolig med hybel

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	111	99	12
Underetasje	95	95	0
Kjeller	0	0	0
Sum	**206**	**194**	**12**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

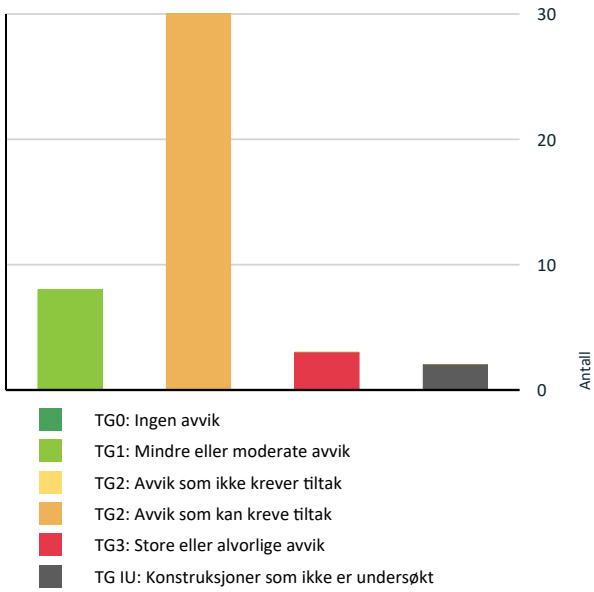
Gå til side

Enebolig med hybel

- Det foreligger ikke tegninger

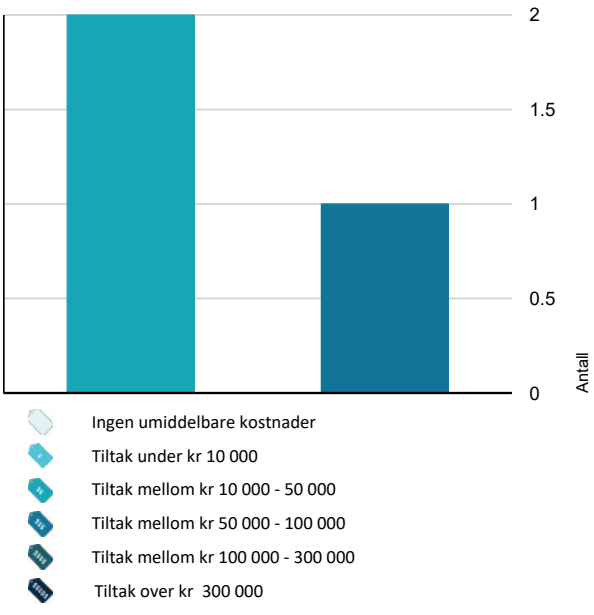
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker.
Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.
Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og uhåndterbare ikke blir flyttet på befaringsdag iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet.
Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar.
Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp imot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. Iht. NT sine retningslinjer regnes det et aldersfradrag på 0,75% av teknisk nyverdi fra byggeåret. Teknisk nyverdi er hva det koster å føre opp boligen iht. dagens tekniske forskrift. Det er ca. 10-15% mer kostbart å bygge iht. dagens tekniske forskrift, dette må hensyntas når fradraget vurderes. Det gjenspeiles da i fradragsposten for elde og slitasje. Kalkylen tar selvfølgelig hensyn til eventuelt oppgraderinger som er blitt utført opp igjennom årenes løp.
Det er ikke utført en nøyaktig kalkulasjon på fradragsposten for alder, feil og vedlikeholdsmessige mangler. Det er kun skjønnsmessig vurdert. Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering.
Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd.
Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er videreformidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøk, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller krypkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Det presiseres at det var mye løsøre og gjenstander på loft og deler av underetasje, som gjorde det vanskelig med tilfredstillende

Sammendrag av boligens tilstand

undersøkelser i nevnte områder. Det anbefales ytterligere undersøkelser når nevnte områder er tilgjengelige. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befaringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønnsmessig vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med hybel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Synlig armeringsjern hvor dekke er sprukket opp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper
Gå til side

Betongtrapp har mindre sprekker/skader
Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige trapper
Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Gå til side

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtrom > Underetasje > Bad - hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Gå til side

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking
Gå til side

Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Noe slitasje på vindskier.
Beslag på toppbord ikke ført helt ut.

Utvendig > Nedløp og beslag
Gå til side

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

Det er stedvis noe slitasje på renner, nedløp og beslag.
Det er ikke snøfangere. Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger dersom takvinkelen er 27 grader eller mer.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Gå til side

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Eldre panel syning under eksisterende panelkledning. Usikkert ved. tilstand, samt om det er lufting under kledning, samt oppbygning av yttervegg.
Stedvis skadet trevirke, samt små råteforekomster.
Svertesopp i utvendig panel.
Stedvis er trekledning ført helt ned til blikk.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Gå til side

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Stedvis misfaring av undertak.

Utvendig > Vinduer
Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Utvendig > Dører
Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Stedvis sår/riper/hakk/skjolder/riss/flisbom og noe bruksslitasje på overflater.
Stedvis gjenstående overflatebehandlinger.
Påregnelig med noe skjevheter i overflater pga bygningens alder.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Eldre utforede vegger defineres ofte som en risikokonstruksjon, da det frem til 1995 ble brukt vindsperre mot grunnmuren, isolert konstruksjon, plast på innsiden og deretter panel. Denne oppbygningen ansees i dag som en feilkonstruksjon, og risikoen knytter seg til fukt og faren for skjulte skader. Denne løsningen avhenger av 100% fungerende drenssystem.

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Aldersrelatert slitasje.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet.
Merker i taket.
Perfoerte veggfliser.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet.
Slitte silikonfuger.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

Våtrom > Underetasje > Bad - hybel > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Mangelfull avslutning/tetting av vegg, bak avløpsrør.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet/oppbygning og evt. tettesjikt.

Våtrom > Underetasje > Bad - hybel > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Noe krakelering i fliser. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet/oppbygning og evt. tettesjikt.

Våtrom > Underetasje > Bad - hybel > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluk ikke sentrert i våtsonen.

Våtrom > Underetasje > Bad - hybel > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Svell i servantskap.

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Anbefales etablering av waterguard.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Manglende avslutning/ende spirorør.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer.

Tomteforhold > Drenering Gå til side

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er avvik:

Det må etableres rekkverk på støttemurer.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Generell anbefaling for utvendig terreng; Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra ringmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra bygningens grunnmur.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det er avvik:

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

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED HYBEL

Byggeår	Kommentar
1935	Iflg. eier

Tilbygg / modernisering		
1986	Tilbygg	Hevet tak og etablert etasje.
1968	Tilbygg	Tilbygd østlige del.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Tretak tekket med takplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er opplyst at det ble lagt nye takplater i 1986.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Noe slitasje på vindskier.
Beslag på toppbord ikke ført helt ut.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Lokale tiltak.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og beslag er av type stål fra 1986..
Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er stedvis noe slitasje på renner, nedløp og beslag.
Det er ikke snøfangere. Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger dersom takvinkelen er 27 grader eller mer.

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

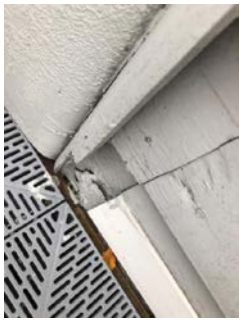
Lokale tiltak/utbedringer.

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger i reisverk/treverk med utvendig panelkledning.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

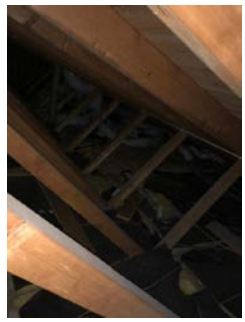
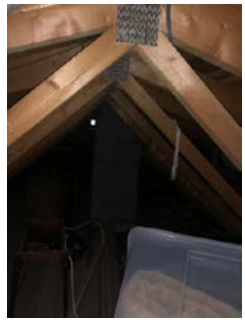
Eldre panel syning under eksisterende panelkledning. Usikkert ved. tilstand, samt om det er lufting under kledning, samt oppbygning av yttervegg.
Stedvis skadet trevirke, samt små råteforekomster.
Svertesopp i utvendig panel.
Stedvis er trekledning ført helt ned til blikk.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Påregnelig med undersøkelser og tiltak.

Takkonstruksjon/Loft TG 2

Trekonstruksjoner. Luke til loft i gang, i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Stedvis misfaring av undertak.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Vinduer TG 2

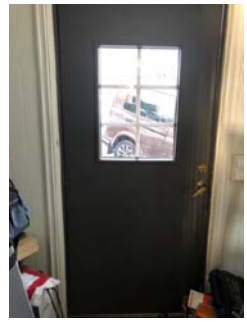
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Nye vinduer i 1. etasje, i 2013/2014. TG 1.

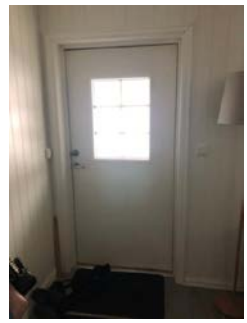
Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Dører TG 2

Malt ytterdør med glassfelt.
Malt tofløyet terrassedør,
Eldre malt ytterdør i underetasje.
Malt ytterdør med glasfelt til hybel.
Malt ytterdør til kjeller.





Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 3

Utgang til terrasse fra gang i 1. etasje. Størrelse på ca 10 kvm.
Treterrase på ca 36 kvm på øst/nordside av bygningen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Synlig armeringsjern hvor dekke er sprukket opp.

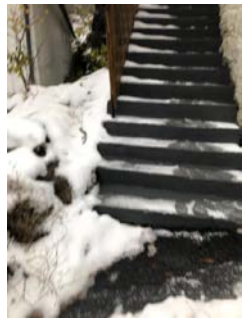
Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige trapper

TG 3

Utvendige trappeadkomster.



Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Innvendige gulvoverflater med fliser, parkettgulv og laminatgulv.
Innvendige veggoverflater med malte plater, malt panel, tapet og malte flater.
Innvendige takflater med malte plater, malt panel, takplater og malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis sår/riper/hakk/skjolder/riss/flisbom og noe bruksslitasje på overflater.
Stedvis gjenstående overflatebehandlinger.
Påregnelig med noe skjevheter i overflater pga bygningens alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer/tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Betongdekke/trebjelkelag

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Leca-pipeløp kledd med dekorfliser/marmor. Jøtul peisovn i stue.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Rom Under Terreng

TG 2

Det er underetasje med innredede rom med utforede trevegger under terreng. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre utforede vegger defineres ofte som en risikokonstruksjon, da det frem til 1995 ble brukt vindsperre mot grunnmuren, isolert konstruksjon, plast på innsiden og deretter panel. Denne oppbygningen ansees i dag som en feilkonstruksjon, og risikoen knytter seg til fukt og faren for skjulte skader. Denne løsningen avhenger av 100% fungerende drenssystem.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bemerkes begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses innredet rom under terreng som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll og det kan følgelig ikke garanteres mot skader skjult i konstruksjonen.

Innvendige trapper

TG 3

Innvendig kjellertrapp i betong.
Eier opplyser at ny trapp skal etableres mellom 1. etasje og underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre innvendige forhold

TG 2

Utvendig markise.
Utvendige persienne.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale tiltak.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje oppusset i 2009.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 2

Fliselagte veggoverflater.
Takplater i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet.
Merker i taket.
Perfoerte veggfliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

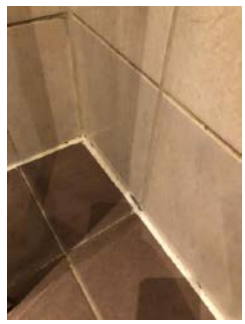
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet oppusses/moderniseres men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

TG 2

Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.



Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet.
Slitte silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

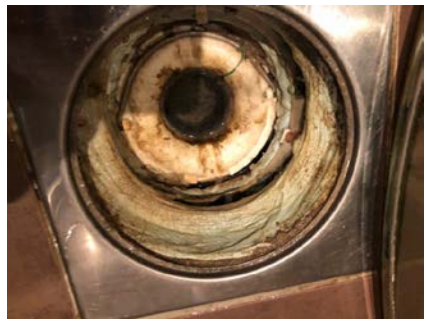
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet oppusses/moderniseres men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
• Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• 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.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning TG 2

Speilskap, servantskap og høyskap.
Vegghengt-toalett, servant og dusj med glassdører.

Vurdering av avvik:
• Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD - HYBEL

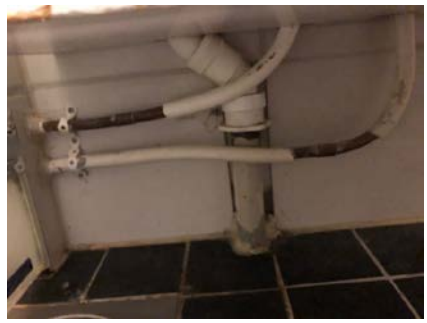
Generell

Badet ble overflateoppusset i 2019, flg. eier.

UNDERETASJE > BAD - HYBEL

Overflater vegger og himling TG 2

Fliselagte veggoverflater.
Malte flater i tak.



Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangelfull avslutning/tetting av vegg, bak avløpsrør.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet/oppbygning og evt. tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring/tiltak. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet oppusses/moderniseres men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UNDERETASJE > BAD - HYBEL

Overflater Gulv TG 2

Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Noe krakelering i fliser. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet/oppbygning og evt. tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet oppusses/moderniseres men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UNDERETASJE > BAD - HYBEL

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt — TG 2

Det er eldre støpejernsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluk ikke sentrert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

UNDERETASJE > BAD - HYBEL

Sanitærutstyr og innredning — TG 2

Speilskap og servantskap.
Toalett, servant og dusj med glassvegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Svell i servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale tiltak.

UNDERETASJE > BAD - HYBEL

Ventilasjon — TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD - HYBEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom — TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning — TG 2

Sigdal malt profilert kjøkkeninnredning med laminat benkeplate. Flisfelt med svarte marmorfliser.. Int. platetopp/komfyr/oppvaskmaskin/kjøl. 80 cm induksjonsplatetopp. Siemens hvitaver. Stekeovn med pyrolyse. Oppvaskkum i stein med sort utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anbefales etablering av waterguard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

Avtrekk
TG 1

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte.

UNDERETASJE > KJØKKEN - HYBEL

Overflater og innredning
TG 1

Malt kjøkkeninnredning med laminat benkeplate. Flisfelt. Int. platetopp/komfyr/oppvaskmaskin. Oppvaskkum og uttak til vaskemaskin.

UNDERETASJE > KJØKKEN - HYBEL

Avtrekk
TG 1

Mekanisk kjøkkenvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
TG 2

Vannledninger i plastrør og kobberrør. Stoppekran og vannmåler i kjeller.

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

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

Avløpsrør
TG 2

Det er avløpsrør av støpejern og plastrør.

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

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

Ventilasjon
TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk til bad/kjøkken/bod, med motor på loft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende avslutning/ende spirorør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 1

2 stk. varmtvannsbereder i kjeller. Nye i 2014.

Andre installasjoner

TG 1

Utslagskum og opplegg til vaskemaskin i bod.

Elektrisk anlegg

TG 2

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.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

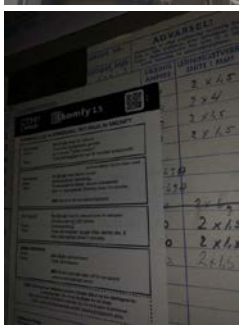
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?
Ja

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el-anlegget i hele boligen.
Deksel i sikringsskap må monteres, samt at det bør ryddes opp i ledninger og merking.



Branntekniske forhold TG 1

Røykvarsler.
Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert støpt grunnmur på antatt fast byggegrunn. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.
TG for byggegrunn vurderes ikke.

Drenering TG 2

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Grunnmur og fundamenter TG 2

Grunnmuren på bygningen er av av støpte konstruksjoner fra byggeåret. Begrenset inspeksjonsmulighet. Totalt sett betraktes grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon og fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Forstøtningsmurer TG 2

Plassbygde støttemurer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det må etableres rekkverk på støttemurer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer/tiltak.

Terrengforhold TG 2

Varierende terrengforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Generell anbefaling for utvendig terreng; Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra ringmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra bygningens grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokale terrengtilpasninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Kommunalt vann. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Kommunalt avløp. Privat stikkledning fra 2020. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Det bemerkes at bunnledninger og deres plasseringer av den årsak er følgelig ikke kontrollert. TG vurderes ut ifra normal forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kontroll og evt. lokale tiltak.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealer i boliger kan deles inn i følgende arealtyper

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal /Åpent areal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. **Arealet angis med en desimal**, og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer

Enebolig med hybel

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. etasje	111	99	12	Entré , Gang , Gang 2, Soverom , Soverom 2, Bad , Stue/kjøkken	Bod , Lagerrom
Underetasje	95	95	0	Entré , Trapperom/kjellerstue, Soverom , Soverom 2, Stue - hybel , Kjøkken - hybel, Bad - hybel, Soverom - hybel	
Kjeller	0	0	0		Lagerrom
Sum	206	194	12		

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Åpent areal (TBA)**	**Ikke målbart areal (ALH)**
1. etasje	111			111	46	
Underetasje	58	37		95		
Kjeller						
SUM	**169**	**37**			**46**	
SUM BRA	**206**					

Kommentar

Takhøyde i 1. etasje på ca 2,32 - 2,34. Skråtak i ytterdel ved inngangsparti med takhøyde ca 1,87 m ytterst.
Takhøyde i underetasje på ca 2,23 - 2,44 m.
Arealer i kjeller er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.11.2023	Thomas A. Haugan	Takstingeniør
	Pia Merete Sauge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3019 VESTBY	55	1	1	0	366.9 m²	Iflg EDR	Festet

Adresse
Strandveien 4

Festekontrakt

Neste justering

Utløpsdato

Hjemmelshaver
Sauge Pia Merete

Kommentar
Festeopplysninger er ikke oppgitt for eiendommen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med fin beliggenhet i Hvitsten i Vestby. Eiendommen har en sentral beliggenhet i et etablert boområde med meget kort vei til sjøen og gode solforhold. Gangavstand til Hvitsten brygge og flere badeplasser. Det er kort vei til Vestby med barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon og div. servicetilbud

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig via privat stikkledning

Tilknytning avløp

Offentlig via privat stikkledning

Om tomten

Skrånende tomt med trappeadkomster, plen, busker, beplantning, fjell i dagen m.m.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende forsikring				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/RZ7942

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Grefsen og Torshov

Oppdragsnr.
1004230152

Selger 1 navn
Pia Merete Sauge

Gateadresse
Strandveien 4

Poststed	Postnr
HVITSTEN	1545

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 05

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 494223

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1004230152

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

Svar: Nei

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det har vært flere som har gjort arbeid her - kun faglært og eget firma. Kvitteringer på alt

Arbeid utført av: Ski Rørleggerbedrift

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Beskrivelse: Skade etter enkelt rotte som i 2022 gnagde gjennom avløpsrør i 2.etg og som førte til forsikringssak på kjøkken i 1.etg. - anticimex var her og sjekket ut at det kun var denne ene rotten som hadde «forvillet seg» og hadde gått inn i sitt naturlige habitat igjen. Hele huset ble sjekket og det ble lagt inn musestopp langs hele huset og satt opp rottefeller som jevnlig ble sjekket av anticimex - men disse var tomme hver gang. Vi har hverken før eller siden hatt utfordringer med hverken mus, rotter eller andre kryp.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: De utførte arbeid i hver sin etasje og alt er utført hvitt

Arbeid utført av: Vestby elektro / Presterud elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Kun terrasse som vi har fått hjelp av faglært venn som hjalp oss å sette opp på dugnad - samt terrasse (liten) som husets herre satte opp selv.

Document reference: 1004230152

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, ca 40 m2

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er eget leilighetsnummer

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1004230152

Tilleggskommentar

Boligen er blitt oppgradert siden 2014 og det er lite gamle elementer igjen av betydning - minus yttervegger og panel. Det meste innvendig er byttet og oppgradert til dagens standard - blant annet 2 elektriske separate anlegg for hver etasje og nye beredere. I tillegg ble rør fra huset til hovedledning byttet og sjekket etter vannlekkasje i 2020(?). Stubbloft er byttet med ny isolasjon og bjelkelag forsterket i 2014 sammen med nytt kjøkken og balansert ventilasjon via villavent. Alt av dokumentasjon på rehabilitering kan følge med boligen til nye eiere.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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).

- [x] 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: 1004230152

E-Signing validated

secured by nets

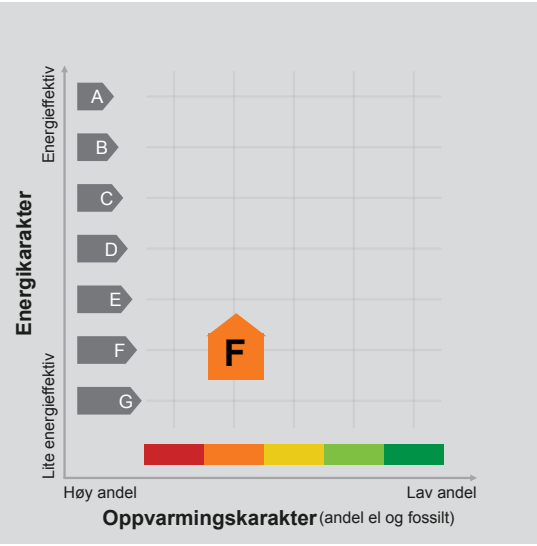
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pia Merete Sauge	cd3889621f3443c1b8eb4ec310fba88d7e5b1700	08.11.2023 16:45:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1004230152

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

ENERGIATTEST

Adresse	Strandveien 4
Postnummer	1545
Sted	HVITSTEN
Kommunenavn	Vestby
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	1
Bygningsnummer	148668752
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	3985e1c5-f06b-4c4c-803f-2022a268e4b4
Dato	13.11.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 15 174 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

15 042 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	100 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1935
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	206
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Strandveien 4
Postnummer: 1545
Sted: HVITSTEN
Kommune: Vestby
Bolignummer: H0101
Dato: 13.11.2023 10:07:46
Energimerkenummer: 3985e1c5-f06b-4c4c-803f-2022a268e4b4

Kommunenummer: 3019
Gårdsnummer: 55
Bruksnummer: 1
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 1
Bygningsnummer: 148668752

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 23: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 24: Termografering og tetthetsprøving

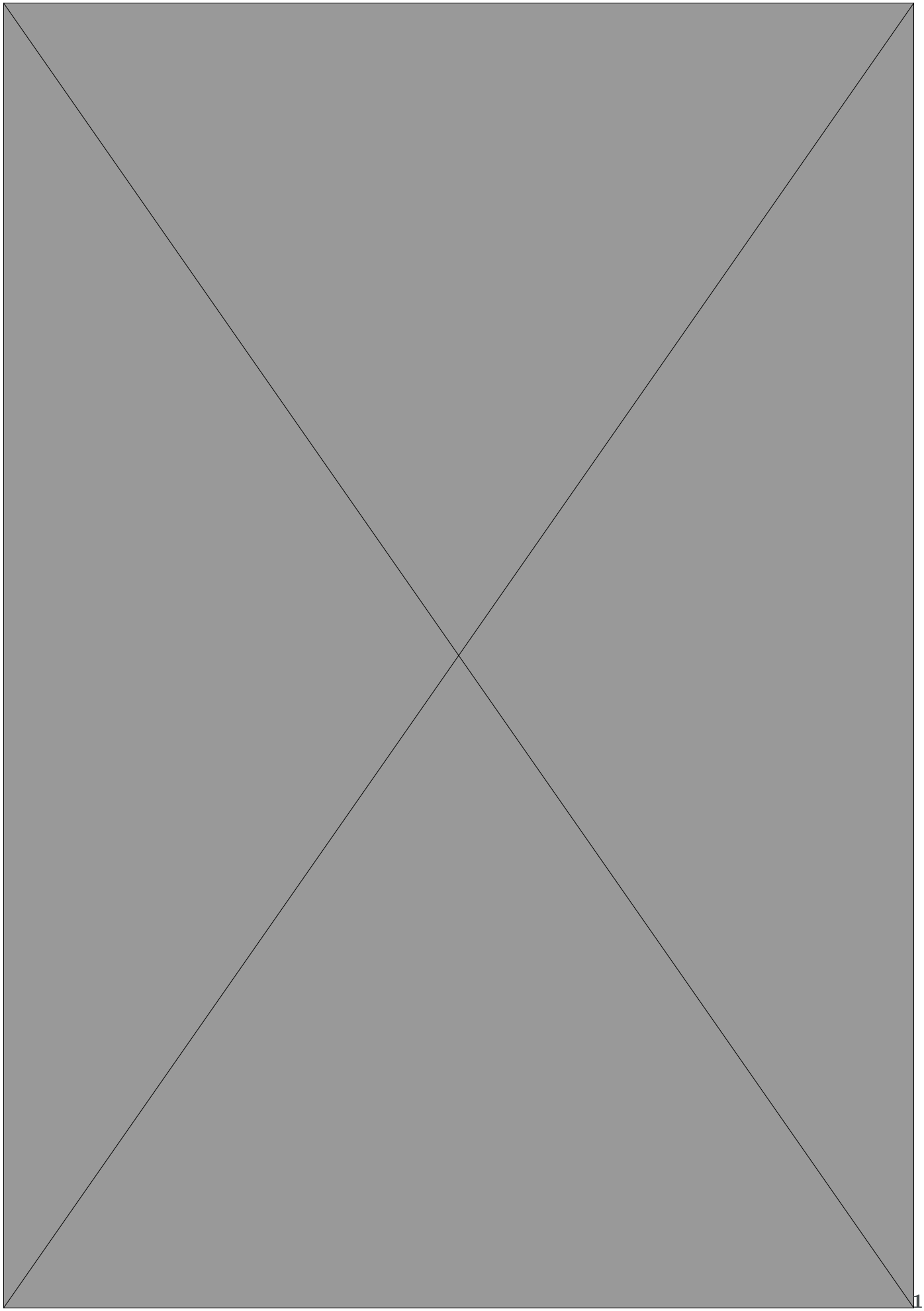
Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

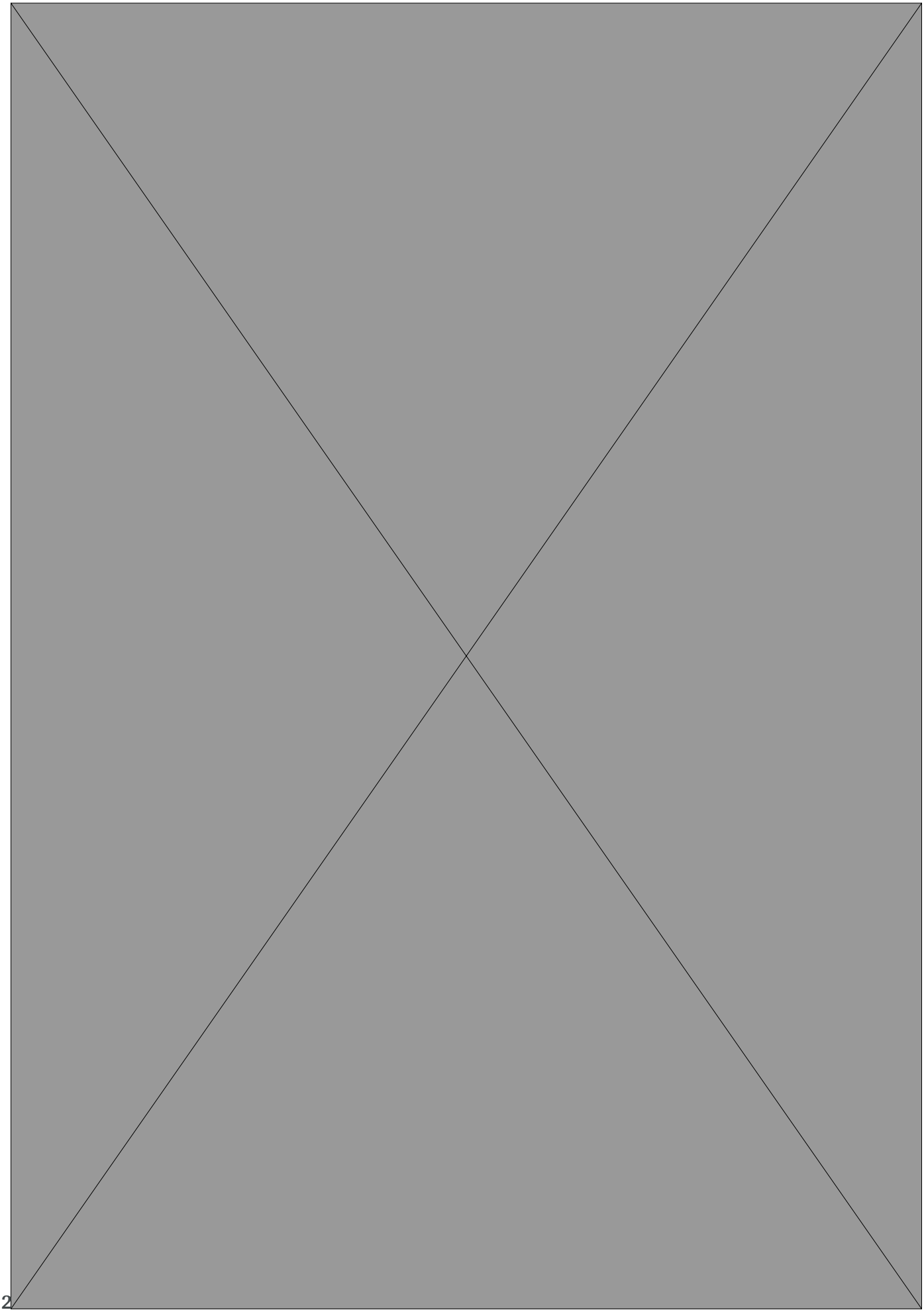
Tiltak 25: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 26: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.





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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

125

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

126

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 eiendoms-megler. 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 opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

127

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

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

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

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

aktiv. + SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Strandveien 4
1545 HVITSTEN

Oppdragsnummer: 1004230152

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Wahl

Telefon: 408 00 444
E-post: thomas.wahl@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik: 08.04.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:		Navn:	
Fødselsnr. (11 siffer):		Fødselsnr. (11 siffer):	
Adresse:		Adresse:	
Postnr.:	Sted:	Postnr.:	Sted:
Tlf.:	E-post:	Tlf.:	E-post:
Dato.:	Sign:	Dato.:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre