



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Nesveien 401, 3158 ANDEBU

Stor enebolig på landlig tomt i Høyjord. Usjenert, solrikt og potensiale. Oppussingsobjekt! Bad fra 2014.





Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 400 000,-
Omkostn.: Kr 104 140,-
Total ink omk.: Kr 3 504 140,-
Selger: Solveig Kristine Joensen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total: 234/240 m²
Tomtstr.: 1890.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 285, bnr. 13

Oppdragsnr.: 1311240073

Stor enebolig på landlig tomt i Høyjord. Oppussingsobjekt! Bad fra 2014.

Velkommen til Nesveien 401 – det perfekte hjemmet for deg som ønsker å skape din egen drømmebolig.

Denne store eneboligen har tre soverom, en stor stue med peis og utgang til veranda, og et moderne bad fra 2014. Kjøkkenet er romslig med plass til hyggelige måltider. Underetasjen gir muligheter for både oppbevaring og hobbyaktiviteter, med god takhøyde og potensiale for videre utvikling.

Boligen ligger i idylliske Høyjord, et trygt og rolig område med naturskjønne omgivelser. Her kan dere nyte landlig fred og samtidig ha kort vei til nødvendige fasiliteter. En perfekt bolig for nyetablerte, barnefamilie eller deg som ønsker plass og er litt handy!

Hjertelig velkommen til visning!

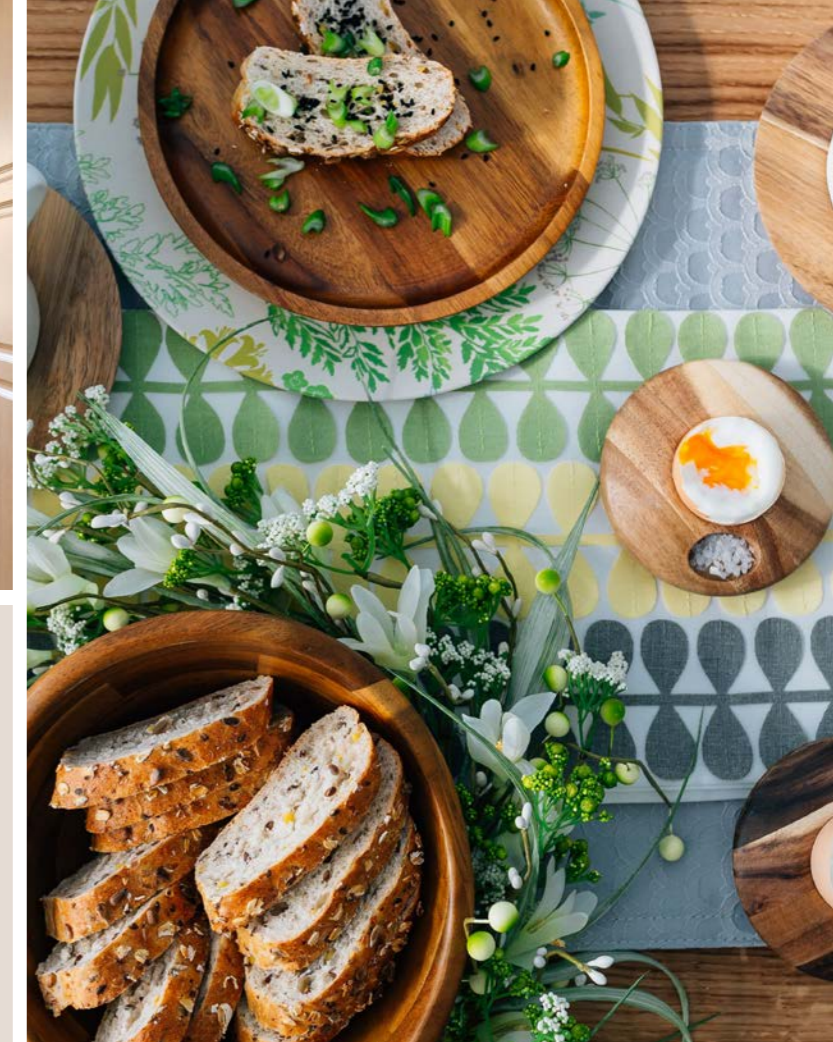


Innhold

Velkommen	4
Bilder	10
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	41
Forbrukerinformasjon	87
Budskjema	88



Kjøkkenet har mye skap og benkeplass. Under vinduet kan man ha et lite spisebord. Praktisk for raske frokoster.



Spennende bolig

elkommen til Nesveien 401 - en spennende enebolig med masse potensiale. Her er det store rom i begge etasjer, romslig tomt og rikelig plass å boltre seg på. Hovedetasjen er innredet med tre soverom (opprinnelig tegnet som 4), stor stue med utgang til veranda, romslig kjøkken med spiseplass, bad fra 2014 og gangareal og ekstra toalett. Uneretasjen har god lagringsplass, verkstedsrom og

ett hobbyrom. Det er meget god takhøyde i uneretasjen som gir noen muligheter for å innrede. Husk at man må byggemelde arealer man evt endrer bruken på.

Boligen fremstår pent holdt, men har behov for endel modernisering, men det er fin plass til å utnytte arealene slik at man kan skape sin egen

drømmebolig. Badet fra 2014 er helfliset, har mange fasiliteter med både dusjhjørne, ett lite badekar, servant i pen innredning, plass til vaskemakskin og skap til skittentøy. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og innebygd skaplass. To av soverommene er slått sammen til ett kombinert soverom/gjesterom/kontor. Her kan man enkelt

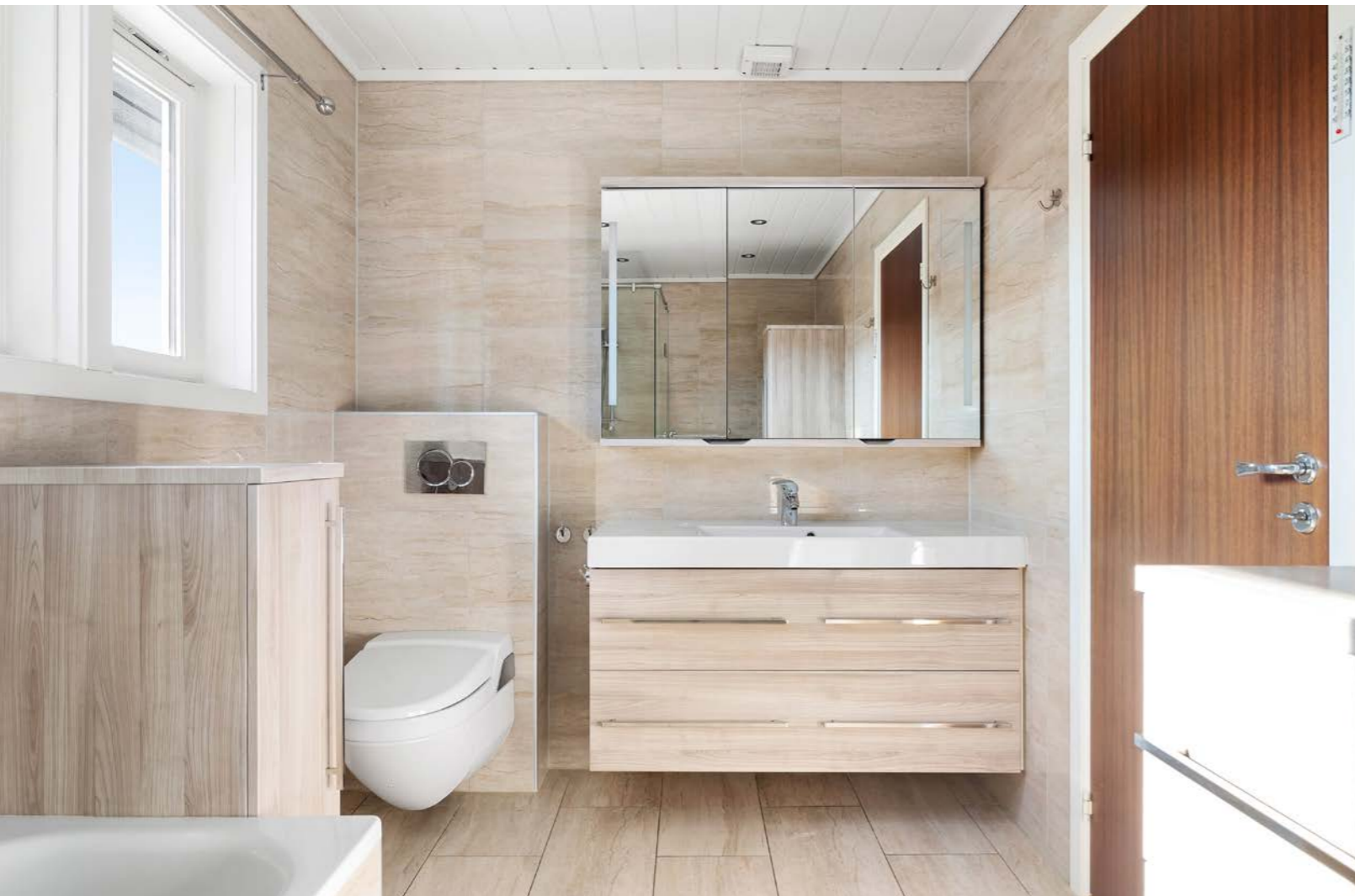
sette opp en vegg igjen dersom man trenger flere soverom. Det siste soverommet passer også fint som ett barnerom. I gangen finner man ekstra toalettrom. Praktisk som gjestetoalett og små barn som har dårlig tid i leken ute.



Kjøkkenet har mye skap og benkeplass. Under vinduet kan man ha et lite spisebord. Praktisk for raske frokoster.



Badet ble pusset opp i 2014 og fremstår moderne og delikat. Dusjhjørne, lite badekar, godt med innredning, opplegg for vaskemaskin, vegghent toalett og servant i innredning.



Mange fine uteplasser

Denne eiendommen byr på mange flotte uteområder på begge sider av boligen. Sol hele dagen og fine usjenerte plasser.



To av soverommene er slått sammen til ett stort med delevegg imellom. Her kan man enkelt sette opp en vegg for å dele til to rom igjen.







Det er mange fltte uteplasser på eiendommen. Stor veranda som strekker seg langs hele den ene siden av boligen.





aktiv.



aktiv.

aktiv.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 234 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 240 m²

TBA: 59 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 105 m²

1. etasje

BRA-i: 129 m²

BRA-e: 6 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

59 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg.

Vindfang: 2,7 m²

Toalettrom: 1,6 m²

Kjøkken: 16,2 m²

Stue: 45,6 m²

Gang: 4,9 m²

Soveromsgang: 6,5 m²

Trapperom: 3,2 m²

Bad/vaskerom: 7,3 m²

Soverom 1: 9,2 m²

Soverom 2: 12,7 m²

Soverom 3: 13,4 m²

Areal kjeller.

Gang m/trapp: 13,6 m²

Verksted: 18,5 m²

Bod under trapp: 21,9 m²

Bod/grovkjeller: 26,1 m²

Bod 3: 2,9 m²

Gang: 5,1 m²

Bod 4: 2 m²

Bod 5: 2 m²

Bod 6: 1,8 m²

Vaskekjeller: 5,8 m²

Takhøyde 1. etg.: 2,39 m - 2,4 m

Takhøyde kjeller: 1,93 m - 2,22 m

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1890.6 m²

Tomtebeskrivelse

Stor flott tomt med landlig beliggenhet i Høyjord.

Utsikt over nærliggende jorder, gode solforhold og flotte opparbeidede utearealer. Plen, beplantning, blomsterbed og bær/frukttrær. Godt med plass for parkering og tiltenkt garasje i hjørnet av tomten (aldri søkt om).

Beliggenhet

Nesveien 401 ligger idyllisk til i landlige og rolige omgivelser i Andebu, perfekt for deg som søker en fredelig tilværelse med naturen som nærmeste nabo. Eiendommen er omgitt av vakre skogområder og åpne jorder, som gir gode muligheter for rekreasjon og friluftsliv rett utenfor døren. Området byr på flotte turstier, og den nærliggende innsjøen, Kleivern, gir muligheter for bading, fiske og andre vannaktiviteter.

Til tross for den landlige beliggenheten er det kort avstand til Andebu sentrum, hvor du finner

dagligvarebutikker, skole, barnehage, idrettsanlegg og andre servicetilbud. I tillegg er det kort vei til Høyjord barneskole, noe som gjør det ideelt for barnefamilier. Høyjord idrettsanlegg er også i nærheten, og her kan hele familien nyte ulike sportsaktiviteter og arrangementer.

Området er også kjent for Høyjord stavkirke, en av Norges eldste og best bevarte stavkirker, som gir et unikt historisk preg til nærområdet. Her får du en sjelden mulighet til å kombinere det beste av to verdener – landlig ro og nærhet til det nødvendige.

For den som pendler, er det enkel adkomst til hovedveiene som tar deg videre til større byer som Sandefjord, Tønsberg og Larvik. Med bil er du raskt ute på E18, som gir god forbindelse både mot Oslo og mot Sørlandet.

Nesveien 401 er et sted for deg som verdsetter natur, ro og privatliv, samtidig som du ønsker å ha nærhet til boligområde og noe naboer.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Spredt, landlig bebyggelse med Moafeltet like i nærheten.

Skolekrets

Høyjord barneskole, Andebu ungdomsskole.

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig med 1. etasje, kjeller og krypkjeller. Boligen er bygget i 1969/70, og de fleste bygningsdeler er fra byggeåret. Det ble utført oppgraderinger med nye fronter på kjøkken i år 2000, drenering rundt deler av boligen fra ukjent dato, 2 nye vinduer i stuen fra 2010, og nytt bad/vaskerom i 2013. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takteking, nedløp/renner, vinduer, ytterdører, pipe, innvendige dører, samt enkelte vann- og avløpsrør som bør skiftes ut i nærmeste fremtid. På loftet ble det observert et skjeggkre og noe muselort. Boligen gir ellers et godt inntrykk i forhold til alder, men med noe renoveringsbehov. Boligens tilstand anses som normal sett i relasjon til alder. Det kan påregnes kostnader til generelt vedlikehold over tid, primært på grunn av den normale levetiden til de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig, henvises det til beskrivelsen av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene og krav som gjaldt på tidspunktet for oppføring av bygget. Dagens forskrifter for inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG: Taket er tekket med asbestholdige eternittplater. Vindskier og gesimskasser er i tre. Renner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål fra byggeåret. Det er trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, trolig isolert etter byggemåte, og utvendig kledd med stående kledningsbord, samt

noe liggende i toppen av gavlveggen. Taktypen består av saltak, og takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst til loftet er via en innvendig luke med nedfellbar stige i gangen. I stuen mot sør er det to malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2010. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret, samt fra 1991 på soverom mot nord. Kjelleren har koblede glass. Ytterdøren er en teakdør med sidefelt av glass fra byggeåret. Balkongdør i tre med 2-lags glass på soverommet er fra byggeåret, og det er en to-fløyet balkongdør i tre med 2-lags glass i stuen fra byggeåret. Kjelleren har en malt tre-dør med glassfelt. Det er en utkraget balkong på 10,7 m² med utgang fra soverommet. Balkongen har malte terrassebord og liggende rekkverksbord på 90 cm. En annen balkong på 17,6 m² har utgang fra stuen og et gulv av betong over underliggende kjellerrom. Liggende rekkverksbord er på 91-96 cm. Det er montert en stor elektrisk markise over balkongen. På østsiden av boligen er det en platting på ca. 31 m² i impregnerte materialer. En utvendig betongtrapp med skiferflis i trinnene fører til inngangspartiet, med lakkert stålrekkverk på én side. Det er også en betongtrapp til kjelleren med sluk i bunnen og liggende rekkverksbord på 72 cm på toppen av muren.

INNVENDIG: Gulvene har parkett, tepper og beleg. Veggene er tapetsert, har trepanel og malte panelplater. Takene har malte/behandlede plater. Etasjeskiller består av trebjelkelag og noe betong, trolig isolert etter byggemåte. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget har heller ikke radonsperre. I stuen er det montert en peisovn med en ubrennbar plate på gulvet i front. Det er også en vedovn i verkstedet i kjelleren med fliser på gulvet i front. Teglsteinspipen er fra byggeåret, med sotluke

i kjelleren og helbeslått over taket. Gulvet i kjelleren er av betong, tekket med parkett i verkstedet og sponplater i boden under trappen. Veggene består av lecablokker og innforede vegger med plater og trepanel. Hulltaking fra verkstedet viste avvik i konstruksjonen, med en vektprosent på over 25 % i bunnsvillen. Under badet og soverommet mot øst er det en krypkjeller under trebjelkelaget og stubbloftet. Det er friskluftsventiler i veggene. Befaringen viste tegn til at det har vært litt fuktig miljø, men ingen tegn til råte. Det er innvendig lakkert tretrapp mellom etasjene, og rekkverk er montert. De innvendige dørene er finerdører fra byggeåret.

VÅTROM: Badet er flislagt og har gulvvarme fra 2014. Veggene er flislagte, og taket er malt MDF-panel. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler, og det er to plastsluk med synlig banemembran i slukene. Badet inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, badekar, dusjhjørne med glassvegger, og opplegg for vaskemaskin. Det er en avtrekksvifte i taket og tilluft under døren. Fuktmåling ble foretatt i bjelker ved sluk fra krypkjeller uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN: Kjøkkeninnredningen har skrog fra byggeåret og profilerte fronter fra rundt år 2000. Benkeplaten er i laminat og rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum. Det er flislagt mellom benk og overskap. Kjøkkenet har plass til komfyr og kjølfrysenskap, og det er montert komfyrvakt. Det er en kjøkkenventilator over komfyren med avtrekk ut på vegg.

SPESIALROM: Toalettrommet er oppgradert i 2013. Det har beleg på gulvet, malte panelplater på

veggene og malt tak. Rommet inneholder en servant, vegghengt speil, stråleovn og gulvmontert toalett. Det er en lufteventil i taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER: Vannrørene er i kobber fra byggeåret og plast/rør-i-rør-system fra 2014. Det innvendige avløpet er av plast og støpejern fra byggeåret, samt plastrør til badet fra 2014. Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmen i 1. etasje og friskluftsventiler i veggene i kjelleren. Oppvarming av boligen skjer ved strøm og vedfyring, med termostatstyrte varmekabler på badet og veggmonterte panelovner. Varmtvannsberederen er på 194 liter, fra 1999, og plassert i vaskekjelleren. Det er skjult elektrisk anlegg, og sikringsskapet er plassert i trapperommet. Sikringene består av automatsikringer, med totalt 8 kurser og 2 jordfeilbrytere i henhold til kursfortegnelsen, og en 35A skruhovedsikring. Boligen har husbrannslange og brannslukningsapparat i trapperommet, samt røykvarslere i hver etasje.

TOMTEFORHOLD: Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av stein og grus. Det er lagt drenering rundt deler av boligen mot grunnmuren, trolig med fleksible drenerør av plast. Det er synlig vorteplast ved gårdsplassen, rundt deler av betongbalkongen og kjellertrappen. Eternittbølgeplater er montert mot to vegger i hagen. Taknedløpene er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken. Grunnmuren er oppført av lettklinkerblokker, utvendig pusset og malt. Boligen er fundamentert med betongplate/såle og ligger i svakt hellende terreng. Utvendige avløpsrør er av støpejern og går til septiktank. Utvendige vannledninger er av jernrør til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av betong fra byggeåret. Det er

innmurt en oljetank i stål i kjelleren, med utlufting ut på veggen og en dagtank plassert i trapperommet.

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet: Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. To soverom er slått sammen til ett stort soverom. Det er tegnet inn en bod der det i dag er utvidet bad/vaskerom. Det foreligger ikke opplysninger om tiltakene er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel bad, soverom, etc.) er meldepliktig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Avdød eier informerte om følgende forhold før han døde:

- Sverres Snekkerservice stod for oppussing av bad i 2014.
- Noe fukt i kjeller.
- Har hatt mus, men har tettet underveis. Lenge siden han hadde sett mus.
- Det har vært en lekkasje ved lufterør. Utbedret.
- Byttet nedløp på takrenner - husket ikke firma.
- Nyere utelys, innstallert av Pet Installasjon.
- Gjort noe elektrisk arbeide i kjelleren selv.
- Innmurt oljetank i kjeller. Ikke søkt disp. av kommunen eller sanert.

Innhold

1.etg.: Vindfang , Toalettrom , Kjøkken , Gang , Soveromsgang, Trapperom , Soverom 1, Bad/vaskerom , Soverom 2, Soverom 3
U.etg.: Gang m/trapp, Verksted , Bod under trapp, Bod/grovkjeller, Bod 3, Gang, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Vaskekjeller.

Standard

Velkommen til Nesveien 401 - en spennende enebolig med masse potensiale. Her er det store rom i begge etasjer, romslig tomt og rikelig plass å boltre seg på.

Hovedetasjen er innredet med tre soverom (opprinnelig tegnet som 4), stor stue med utgang til veranda, romslig kjøkken med spiseplass, bad fra 2014 og gangareal og ekstra toalett. Uneretasjen har god lagringsplass, verkstedsrom og ett hobbyrom. Det er meget god takhøyde i uneretasjen som gir noen muligheter for å innrede. Husk at man må byggemelde arealer man evt endrer bruken på.

Boligen fremstår pent holdt, men har behov for endel modernisering, men det er fin plass til å utnytte arealene slik at man kan skape sin egen drømmebolig. Badet fra 2014 er helfliset, har mange fasiliteter med både dusjhjørne, ett lite badekar, servant i pen innredning, plass til vaskemaskin og skap til skittentøy. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og innebygd skaplass. To av soverommene er slått sammen til ett kombinert soverom/gjesterom/kontor. Her kan man enkelt sette opp en vegg igjen dersom man trenger flere soverom. Det siste soverommet passer også fint som ett barnerom. I gangen finner man ekstra toalettrom. Praktisk som gjestettoalett og små barn som har dårlig tid i leken ute.

I underetasjen er det ett rom som er innredet som hobbyrom. I tillegg er det verksted og boder. Ingen av rommene i underetasjen er godkjent for varig oppholdsrom. Det er innmurt parafintank i kjeller.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utkraget balkong på 10,7 m² (10,11 x 1,06) med utgang fra soverom. Malte terrassebord. Liggende rekkverksbord på 90 cm. Balkong på 17,6 m² (5,82 x 3,02) med utgang fra stue. Gulv av betong over underliggende kjellerrom. Liggende rekkverksbord på 91-96 cm. Det er montert stor elektrisk markise over balkong. Platting på østside av bolig på ca. 31 m² i impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m etter dagens krav. Det er 17 cm mellom liggende rekkverksbord. Avstand mellom horisontale bord skal være maksimalt 2 cm etter dagens krav.

Det er ingen synlig tettesjikt/membran på balkong, kun betonggulv med bra fall.

Platting øst for boligen har omfattende skjevheter og råteskader i konstruksjonen. Dette gir TG 3.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

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

Det bør monteres tettesjikt/membran på balkong for å unngå eventuell lekkasje i underliggende kjellerrom.

Platting mot øst må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Pipe og ildsted:

Det er montert peisovn i stue, med ubrennbar plate på gulv i front. Vedovn i verksted i kjeller, flis på gulv i front. Teglsteinspipe fra byggeår. Sotluke i kjeller. Popen er helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

Pipevanger er ikke synlige.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipen. Popen er fra byggeår, og det er med ref. til alder påregnelig med vedlikehold/tiltak med tiden. Det ble utført tilsyn av feier 10.06.2024 med følgende avvik: Skorstein er kledd inn.

Konsekvens/tiltak:

Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipeløp og beslag fra byggeår. Konsekvensen er redusert gjenværende brukstid.

Det anbefales at parafinoven byttes ut til en rentbrennende peisovn som gir en bedre fyringsøkonomi, er bedre sikret mot feilaktig fyring (beksotdannelse), og er mer miljøvennlig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Rom under terreng:

Gulv i kjeller av betong, tekket med parkett i verksted og sponplater i bod under trapp. Vegger av lecablokker og innforede vegger med plater og trepanel. Hulltaking er foretatt fra verksted, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på over 25 % i bunnsvill. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å

unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert omfattende synlige fuktskader. I kjellerbod under trapp er det registrert omfattende synlige fuktskader i tilfarergulv. Spongulv er råttent og trolig underliggende bjelkelag.

Konsekvens/tiltak:

Alt av organiske materialer må fjernes.

Det anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Kostnadsestimat gjelder for fjerning av organiske materialer.

Kostnadsestimat: Under 10 000.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Taktekking:

Taket er tekket med asbestholdige eternittplater.

Vindskier og gesimskasser i tre. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Da det er eternitt på takene, må dette hensyntas ved eventuell demontering da dette er å regne som spesialavfall.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Nedløp og beslag:

Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål fra byggeåret. Trinn montert for feier. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Andre tiltak: Det må påregnes oppgradering av utvendig beslag, renner og nedløp. Dette er naturlig å skifte samtidig som ny taktekking.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord og noe liggende i topp av gavlvegg. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musesperre.

Vurdering av avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er påvist noen værslitte/oppsprukne trebord på sørside. Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Normal tid før maling av

trekledning er 6 - 12 år.
Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring/utskifting bør utføres. Værslitte/oppsprukne kledningsbord bør skiftes ut.
Kostnadsestimat: Under 10 000.

Takkonstruksjon/Loft:

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med 100 mm mineralull, og det er lufting gjennom gesimser. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Vurdering av avvik:

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Påvist fuktskjolder i undertak rundt luftehatt. Ikke målt noe unormalt med fukt på befaring.
Konsekvens/tiltak:

Lufting/ventilering må forbedres. Luftespalter i nedre del av konstruksjonen må rettes opp da de ikke fungerer optimalt. Det bør monteres lufteventiler i gavler.
Kostnadsestimat: Under 10 000.

Vinduer:

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Trevinduer med 2-lags energiglass. 2-lags vindu med PVC karm. 1-lags glass i garasjevinduer.

Vurdering av avvik:

Karmene i vinduer er værslitte utvendig. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer, og det er påregnelig med vedlikehold og

utskiftninger. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Dører:

1-fløyet dør i malt utførelse med 2-lags isolerglass fra byggeår. 1-fløyet dør i malt utførelse med 3-lags isolerglass. 1-fløyet dør med isolerglass til kjeller. Malt profilert entredør. Entredør i tre til kjeller med malt dørblad.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Entredør har svelling og værslitasje og vanskelig å åpne/lukke. Utgangsdør fra soverom er vanskelig å åpne/lukke.
Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas tiltak for å lukke avviket. Dører bør justeres/skiftes ut.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Balkongdører:

2-fløyet dør i tre med 2-lags glass fra byggeår. Dør mot balkong med tilhørende persiener. 1-fløyet dør i tre med 2-lags isolerglass med utgang fra soverom.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Utgangsdør fra soverom er vanskelig å åpne/lukke.
Konsekvens/tiltak:

Dører bør justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000.

Innvendige dører:

Formpressede dørblader med malte karmen. Det ble

ikke registrert skader ved befaring.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik: Det er påregnelig med utskifting av dører etter hvert. Enkelte dører er skjevt montert eller med avskallet maling. Normal tid før utskifting av lette innerdører er 20 - 40 år.
Kostnadsestimat: Under 10 000.

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen eiendom.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner. Varmekabler i baderomsgulv.

Vedfyring med en peis i hver etasje. Den ene er registrert som komi ved og oljefyr.

Siste utførte tiltak: Feiing 09.05.2022. Tilsyn 10.06.2024.

Tilsynet avdekket følgende avvik:

Røykløp - Plassering: -. Type: Teglskorstein.

Produsent: Ukjent. Modell: Teglskorstein (tak)

Type avvik: Skorstein er kledd inn

Det er eldre innmurt parafintank i kjeller. Denne er ikke sjekket for rester av parafin eller plombert.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker.

Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 400 000

Kommunale avgifter

Kr 9 778

Kommunale avgifter år 2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer renovasjonsgebyr, feiing og tilsyn, vann, slam og miljøgebyr. Eiendommen er tilknyttet slamavskiller. Ved tømming av tanken vil Sandefjord kommune fakturere for rensing av slam. Det er 307,50 kr/m3.

Formuesverdi primær

Kr 1 031 735

Formuesverdi primær år 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 920 591

Formuesverdi sekundær år 2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 285, bruksnummer 13 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/285/13:

21.02.1933 - Dokumentnr: 9000078 - Bestemmelse om gjerde

Opprinnelig dok nr 900563/1933 fra TØNSBERG TINGRETT

09.04.1969 - Dokumentnr: 9000146 - Erklæring/avtale

BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: HJERPEKJØNN EINAR
TIL DEL AV PARSELL

Opprinnelig dok nr 501488/1969 fra TØNSBERG TINGRETT

22.11.1932 - Dokumentnr: 9000048 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0719 Gnr:85 Bnr:1

Opprinnelig dok nr 900253/1932 fra TØNSBERG TINGRETT

02.09.1969 - Dokumentnr: 9000374 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0719 Gnr:85 Bnr:15

Opprinnelig dok nr 504225/1969 fra TØNSBERG TINGRETT

13.09.2007 - Dokumentnr: 9001219 - Målebrev
Opprinnelig dok nr 13760/2007 fra TØNSBERG TINGRETT

13.09.2007 - Dokumentnr: 9001219 -
Grensejustering
Opprinnelig dok nr 13760/2007 fra TØNSBERG TINGRETT
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 751376 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:285 Bnr:13

01.01.2024 - Dokumentnr: 480090 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:285 Bnr:13

09.06.1970 - Dokumentnr: 9000056 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:280 Bnr:1
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Opprinnelig dok nr 502623/1970 fra TØNSBERG TINGRETT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjente tegninger fra 28.05.1969. Tegningene samsvarer ikke med dagens bruk, da to av soverommene er slått sammen til ett og badet er utvidet med boden. Delen hvor boden opprinnelig var er ikke byggemeldt til varig oppholdsrom og man må derfor anse deler av badet som ulovlig innredet. Det er utstedt midlertidig brukstillatelse 02.09.1970.

Følgende merknader fremkommer av midlertidig brukstillatelsen:

Følgende arbeider gjenstår:

1. Innmuring - eller innlisting av vinduer i et kjellerrom.
2. Innvendig puss av grunnmur i et kjellerrom.
3. Oppføring av avtrekk fra vaskerom.
4. Innsetting av isolert luke i inspeksjonshull mellom kjellerrom og blindkjeller.

Disponiblet rom i kjeller kan ikke tas i bruk til kjellerstue eller peisestue uten bygningsrådets tillatelse.

Fyringsanlegget må anmeldes til brannsjefen på vanlig måte.

Frist for utføring av gjenstående arbeider: 1. desember 1970.

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998.

Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.05.1969.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann. Privat avløp med septiktank og slamavskiller.

Kjøper må påregne endring av avløpsforhold, enten ved påkobling til offentlig eller etablering av minirensanlegg. Pålegg om type løsning vil være opp til kommunen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor kummunepanens arealdel 2023 og er avsatt til bolig. Deler av eiendommen er markert grønt og er dermed LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Området er markert med ras- og skredfare.

Deler av tomten ligger innenfor støysone mot veien; gul sone T-1442.

Se vedlagte reguleringskart i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

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

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

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

ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
85 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 400 000,00))

104 140,- (Omkostninger totalt)

3 504 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 104 140

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av

Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter fotograf og sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket et rimelig vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig





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

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

Salgsoppgavedato
28.08.2024



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Nesveien 401, 3158 ANDEBU
 SANDEFJORD kommune
 # gnr. 285, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 13.08.2024

Rapportdato: 18.08.2024

Oppdragsnr.: 21248-1381

Referansenummer: YL1357

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



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



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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



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

Nesveien 401, 3158 ANDEBU
Gnr 285 - Bnr 13
3907 SANDEFJORD

Drammen Takstcenter AS
Banebakken 37 B
3127 TØNSBERG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 21248-1381

Befaringsdato: 13.08.2024

Side: 3 av 27

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med 1. etg., kjeller og krypkjeller. Boligen er bygget i 1969/70 og de fleste bygningsdeler er fra byggeår. Det ble utført oppgraderinger med nye fronter på kjøkken i år 2000, drenert rundt deler av bolig fra ukjent dato, 2 nye vinduer i stue fra 2010, nytt bad/vaskerom i 2013. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takteking, nedløp/renner, vinduer, ytterdører, pipe, innvendige dører, enkelte vann- og avløpsrør som bør skiftes ut i nærmeste fremtid. På loft ble det observert et skjeggkre og noe muselort.

Boligen ellers gir et godt inntrykk i forhold til alder med noe renoveringsbehov. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklimate, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asbestholdige eternittplater. Vindskier og gesimskasser i tre. Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål fra byggeåret. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord og noe liggende i topp av gavlvegg. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. 2 malte trevinduer med 2-lags isolerglass i stue mot sør fra 2010. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår, fra 1991 på soverom mot nord. Koblete glass i kjeller. Teak ytterdør med sidefelt av glass fra byggeår. Balkongdør i tre med 2-lags glass på soverom fra byggeår. 2-fløyet balkongdør i tre med 2-lags glass i stue fra byggeår. Malt kjellerdør i tre med glassfelt. Utkraget balkong fra på 10,7 m² (10,11 x 1,06) med utgang fra soverom. Malte terrassebord. Liggende rekkverksbord på 90 cm.

Balkong fra på 17,6 m² (5,82 x 3,02) med utgang fra stue. Gulv av betong over underliggende kjellerrom. Liggende rekkverksbord på 91-96 cm. Det er montert stor elektrisk markise over balkong.

Platting på østsiden av bolig på ca. 31 m² i impregnerte materialer. Utvendig betongtrapp med skiferflis i trinn til inngangsparti. Lakkert stålrekkverk på en side.

Betongtrapp til kjeller med sluk i bunn. Liggende rekkverksbord på 72 cm på topp av mur.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulver har parkett, tepper og belegg.
Vegger har tapet, trepanel og malte panelplater.
Tak har malte/behandlede plater.
Etasjeskiller består av trebjelkelag og noe betong, etter byggemåte isolert.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er montert peisovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front.
Vedovn i verksted i kjeller, flis på gulv i front.
Teglsteinspipe fra byggeår. Sotluke i kjeller.
Pipen er helbeslått over tak.
Gulv i kjeller av betong, tekket med parkett i verksted og sponplater i bod under trapp.
Vegger av lecablokker og innforede vegger med plater og trepanel.
Hulltaking er foretatt fra verksted og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på over 25 % i bunnsvill.
Under bad og soverom mot øst er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft.
Det er friskluftsventiler i vegger.
Ved befaring ble det registrert tegn til at det har vært litt fuktig miljø, men ingen tegn til råte.
Det er innvendig lakkert tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk.
Det er innvendige finerdører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med gulvvarme fra 2014.
Det er flis på vegg og malt mdf panel i tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er 2 plastsluk på bad med synlig banemembran i sluk.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, badekar, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.
Fuktmåling er foretatt i bjelker ved sluk fra krypkjeller uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med skrog fra byggeår, profilerte fronter fra rundt år 2000.
Laminat benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.
Flislagt mellom benk og overskap.
Det er plass til komfyr og kjøl/frysenskap.
Komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut på vegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom er oppgradert i 2013.
Det er belegg på gulv, malte panelplater vegg og malt tak.
Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil, stråleovn og gulvmontert toalett.
Det er luftenventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i kobber fra byggeår og plast/rør i rør system fra 2014.
Innvendig avløp er av plast og støpejern fra byggeår, samt plastrør til bad fra 2014.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm i 1. etg.
Friskluftsventiler i vegg i kjeller.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Termostatstyrte varmekabler på bad.
Veggmonterte panelovner.
Varmtvannsbereder på 194 liter fra 1999, plassert på vaskekjeller.
Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i trapperom.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 8 kurser og 2 jordfeilbrytere i henhold til kursfortegnelse, 35A skruhovedsikring.
Boligen har husbrannslange og brannslukningsapparat i trapperom. Røykvarslere i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av stein og grus.
Det er lagt drenering rundt deler av boligen mot grunnmur og trolig fleksible drenerør av plast.
Det er synlig vorteplast ved gårdsplass, rundt deler av betongbalkong, og kjellertrapp.
Eternitt bølgeplater mot 2 vegger i hage.
Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.
Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Boligen ligger i svakt hellende terreng.
Utvendige avløpsrør er av støpejern til septiktank.
Utvendige vannledninger er av jernrør til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av betong fra byggeår.
Det er innmurt oljetank i stål i kjeller. Utfluting ut på vegg. Dagtank plassert i trapperom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

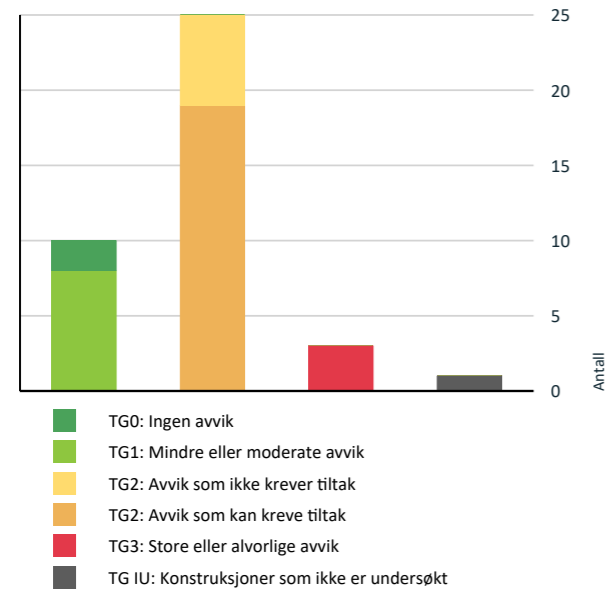
Enebolig

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

2 soverom er slått sammen til et stort soverom.
Det er tegnet inn bod der det idag er utvidet bad/vaskerom.
Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

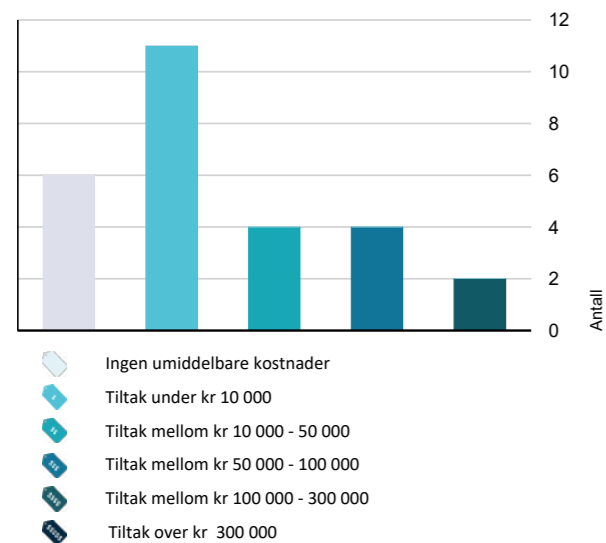
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår	Kommentar
1970	Eier

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asbestholdige eternittplater.
Vindskier og gesimskasser i tre.

Vurdering av avvik:

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

Da det er eternitt på takene må dette hensyntas ved evt demontering da dette er å regne som spesialavfall.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål fra byggeåret.
Trinn montert for feier.

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

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes oppgradering av utvendig beslag, renner og nedløp.
Dette er naturlig å skifte samtidig som ny taktekking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord og noe liggende i topp av gavlvegg.
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musesperre.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist noen værslitte/oppsprukket trebord på sørside.

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Værslitte/oppsprukket kledningsbord bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.
Lofet er isolert med 100 mm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Påvist fuktskjolder i undertak rundt luftehatt. Ikke målt noe unormalt med fukt på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.

Luftespalter i nedre del av konstruksjon må rettes opp da de ikke fungerer optimalt.

Det bør monteres lufteventiler i gavler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lite luft i nedre del av konstruksjon.

Tilstandsrapport



Eldre fuktskjolder rundt luftehatt. Ikke målt noe unormalt med fukt.

Vinduer

2 malte trevinduer med 2-lags isolerglass i stue mot sør fra 2010.

Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår, fra 1991 på soverom mot nord. Koblede glass i kjeller.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av vinduer lukker avvik.

Eldre vinduer bør skiftes ut med mer energi effektive vinduer/glass.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

Teak ytterdør med sidefelt av glass fra byggeår.
Balkongdør i tre med 2-lags glass på soverom fra byggeår.
2-fløyet balkongdør i tre med 2-lags glass i stue fra byggeår.
Malt kjellerdør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av ytterdører nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong fra på 10,7 m² (10,11 x 1,06) med utgang fra soverom.
Malte terrassebord.
Liggende rekkverksbord på 90 cm.

Balkong fra på 17,6 m² (5,82 x 3,02) med utgang fra stue.
Gulv av betong over underliggende kjellerrom.
Liggende rekkverksbord på 91-96 cm.
Det er montert stor elektrisk markise over balkong.

Platting på østside av bolig på ca. 31 m² i impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.

Det er 17 cm mellom liggende rekkverksbord. Avstand mellom horisontale bord skal være maksimalt 2 cm etter dagens krav.

Det er ingen synlig tettesjikt/membran på balkong. Kun betonggulv med bra fall.

Platting øst for boligen har omfattende skjevheter og råteskader i konstruksjonen. Dette gir TG 3.

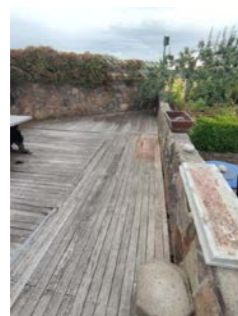
Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres tettesjikt/membran på balkong for å unngå evt. lekkasje i underliggende kjellerrom.
Platting mot øst må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Platting med omfattende skjevheter og råteskader.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp med skiferflis i trinn til inngangsparti.
Lakkert stålrekkverk på en side.

Betongtrapp til kjeller med sluk i bunn.
Liggende rekkverksbord på 72 cm på topp av mur.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

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

Sprekker i fuger bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulver har parkett, tepper og belegg.
Vegger har tapet, trepanel og malte panelplater.
Tak har malte/behandlede plater.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

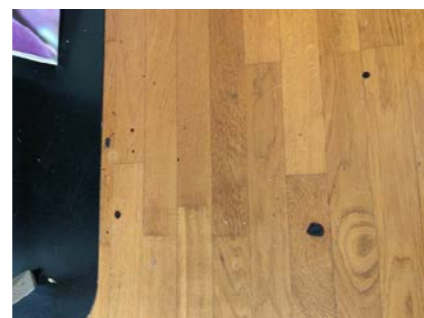
De fleste overflater er fra byggeår, og det er stedvis en del bruksslitasje.
Det er svimerker på parkettgulv foran peisovn i stue.
Skade på gulvbelegg på kjøkken der kjøleskapet har vært plassert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes kostnad for oppgraderinger/fornyelser av overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag og noe betong, etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong.

Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor +/- 9 mm - normalt iht. alder.

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

TG 2 Radon

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Det er montert peisovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front.
Vedovn i verksted i kjeller, flis på gulv i front.
Teglsteinspipe fra byggeår. Sotluke i kjeller.
Pipen er helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er fra byggeår og det er med ref. til alder påregnelig med vedlikehold/tiltak med tiden.
Det ble utført tilsyn av feier 10.06.2024 med følgende avvik: Skorstein er kledd inn.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipeløp og beslag fra byggeår. Konsekvens er redusert gjenværende brukstid.
Det anbefales at parafinovn byttes ut til rentbrennende peisovn som gir en bedre fyringsøkonomi, er bedre sikret mot feilaktig fyring (beksotdannelse) og mer miljøvennlig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller av betong, tekket med parkett i verksted og sponplater i bod under trapp.

Vegger av lecablokker og innforede vegger med plater og trepanel.
Hulltaking er foretatt fra verksted og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på over 25 % i bunnsvill.
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

I kjellebod under trapp er det registrert omfattende synlige fuktskader i tilfarergulv. Spongulv er råttent og trolig underliggende bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.

Det anbefales en oppgradering av utvendig fuksikring av grunnmur og drenering.

Kostnadsestimat gjelder for fjerning av organiske materialer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Målt høye fuktverdier i bunnsvill.



Høye fuktverdier i tilfarergulv i bod under trapp.

TG 2 Kryp Kjeller

Under bad og soverom mot øst er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft.

Inngang fra kjellergang.

Det er friskluftsvanter i vegger.

Ved befaring ble det registrert tegn til at det har vært litt fuktig miljø, men ingen tegn til råte.

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

Det bør ellers bemerkes at kledd stubbloft kan ha skader bak trepanel. Det ble tatt stikkprøver bak trepanel, og ingen unormal fukt ble påvist.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuksperre på bakken.

Det er fuktig miljø i krypkjeller, dette kommer trolig av manglende fuksperre på bakken og sviktende utvendig drenering, samt noe fall mot bygning fra gårds plass.

Konsekvens/tiltak

- Fuksperre på bakken bør etableres.

Tilstandsrapport



Målt høye fuktverdier i trepanel.

TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig lakkert tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Åpning på side av trapp på 22 cm.

TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige finerdører fra byggeår.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører.
Flere dører går i karm/terskel.

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

Normal tid før utskifting av tredører er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

De fleste dører fungerer, men må påregnes justeringer / vedlikehold/tiltak med tiden.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad med gulvvarme fra 2014.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.

Det er fremvist bilde av bad under byggeprosessen der det er synlig banemembran/sarnafil med oppkant på vegger,

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt mdf panel i tak.

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

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

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Sprekk i mykfuge i overgang gulv/vegg ved vaskemaskin.

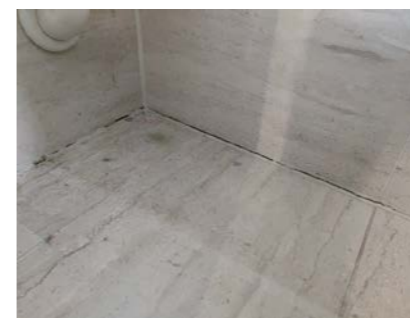
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluk på bad med synlig banemembran i sluk.



Sluk i dusj.



Sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, badekar, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i bjelker ved sluk fra krypkjeller uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent på 12,7% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med skrog fra byggeår, profilerte fronter fra rundt år 2000.

Laminat benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er plass til komfyr og kjøl/frysenskap.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fronter bærer stedvis preg av elde/slitasje, stedvis løs og skadet folie på fronter.

Noe fuktsveller i skrog.

Tegn til lekkasje i bunnplate fra avløp under vaskeskum.

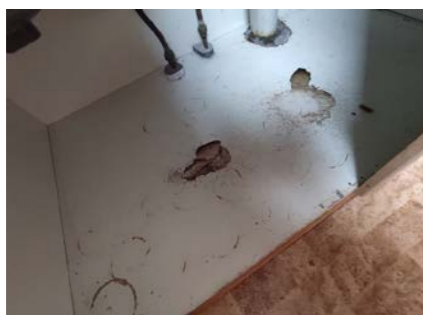
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskiftninger/oppgradering av kjøkken.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom er oppgradert i 2013. Det er belegg på gulv, malte panelplater vegg og malt tak. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil, stråleovn og gulvmontert toalett. Det er lufteventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftepalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er i kobber fra byggeår og plast/rør i rør system fra 2014. Samlestokk plassert i krypkjeller under bad, og hovedstoppekran plassert bod.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger. Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:

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

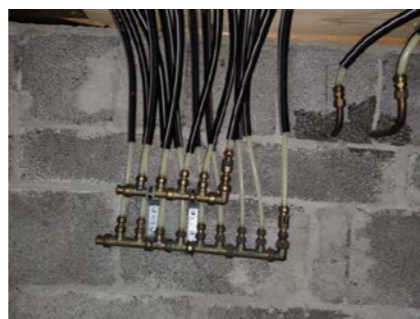
Avvik gjelder kobberrør fra byggeår.

Antatt normal levetid for kobberrør er 25-50 år.

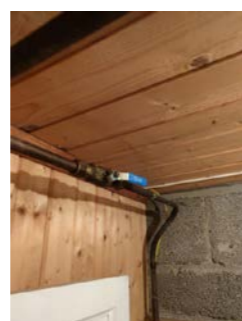
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Samlestokk i krypkjeller.



Hovedstoppekrane i bod.

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast og støpejern fra byggeår, samt plastrør til bad fra 2014.

Stakeluke plassert i krypkjeller under bad.

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stakeluke i krypkjeller.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm i 1. etg. Friskluftsventiler i vegg i kjeller.

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

TG 1U Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn i stue.

Termostatstyrte varmekabler på bad.

Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 194 liter fra 1999, plassert på vaskekjeller.

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

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

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i trapperom. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 8 kurser og 2 jordfeilbrytere i henhold til kursfortegnelse, 35A skruhovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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 Det foreligger faktura for utbedring av avvik etter kontrollrapport fra skagerak energi i 2016.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

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

Ja Basert på alder på anlegg/installasjoner og manglende tilsyn de siste 5 år anbefales det at det gjøres en utvidet el-kontroll av anlegget.

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

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker.

Kostnadsestimat gjelder kun for elkontroll av anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har husbrannslange og brannslukningsapparat i trapperom. Røykvarslere i hver etasje.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av stein og grus.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er lagt drenering rundt deler av boligen mot grunnmur og trolig fleksible drenerør av plast. Det er synlig vorteplast ved gårdsplass, rundt deler av betongbalkong, og kjellertrapp. Eternitt bølgeplater mot 2 vegger i hage. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er gravd et stykke ned i grus på gavlvegg mot nord, men ingen synlig vorteplast/fuksikring mot grunnmur ble påvist.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Da det er eternitt på takene må dette hensyntas ved evt demontering da dette er å regne som spesialavfall.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråris som er symptom på setninger.

Det er ikke registrert setninger/forskyvninger som har innvirkning på konstruksjonens sikkerhet. Setningsprekker er trolig av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i grunnmur må tettes, og observeres over tid. Ytterligere tiltak må påregnes om det sprekker opp på nytt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i svakt hellende terreng. Det er belegningsstein og asfalt i gårdsplass, samt stor hage. Laget til fall mot sluk i gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er målt 1 cm fall inn mot vegg over en lengde på 3 m ved belegningsstein mot vaskekjeller.

Det er målt 3 cm fall inn mot grunnmur over en lengde på 1 m ved asfalt mot krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern til septiktank. Utvendige vannledninger er av jernrør til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Oljetank

Det er innmurt oljetank i stål i kjeller. Utfluting ut på vegg. Dagtank plassert i trapperom.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Ståltanker antas å måtte byttes etter rundt 30 år. Når denne alderen overskrides blir risikoen for lekkasje stadig større.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

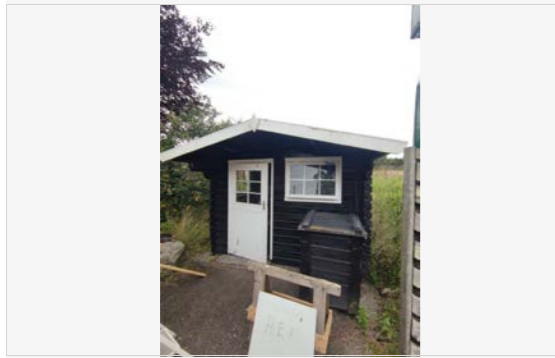
Det anbefales å tømme, rengjøre og sanere eller fjerne oljetanken helt. Fra 1. januar 2020 er det ikke lenger tillatt å fyre med fossil fyringsolje eller parafin.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse

Byggeår

Standard

Boden har gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold

Boden bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Kommentar

Ukjent byggeår. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

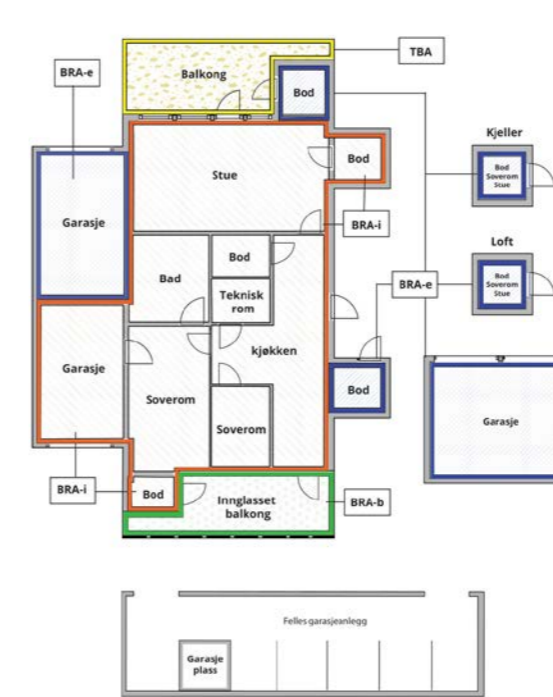
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	129			129	59
Kjeller	105			105	
Krypkjeller					
SUM	234				59
SUM BRA	234				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang , Toalettrom , Kjøkken , Gang , Soveromsgang, Trapperom , Soverom 1, Bad/vaskerom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Gang m/trapp, Verksted , Bod under trapp, Bod/grovkjeller, Bod 3, Gang , Bod 4, Bod 5, Bod 6, Vaskekjeller		
Krypkjeller			

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 2,7 m²
Toalettrom: 1,6 m²
Kjøkken: 16,2 m²
Stue: 45,6 m²
Gang: 4,9 m²
Soveromsgang: 6,5 m²
Trapperom: 3,2 m²
Bad/vaskerom: 7,3 m²
Soverom 1: 9,2 m²
Soverom 2: 12,7 m²
Soverom 3: 13,4 m²

Areal kjeller.
Gang m/trapp: 13,6 m²
Verksted: 18,5 m²
Bod under trapp: 21,9 m²
Bod/grovkjeller: 26,1 m²
Bod 3: 2,9 m²
Gang: 5,1 m²
Bod 4: 2 m²
Bod 5: 2 m²
Bod 6: 1,8 m²
Vaskekjeller: 5,8 m²

Takhøyde 1. etg.: 2,39 m - 2,4 m
Takhøyde kjeller: 1,93 m - 2,22 m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 2 soverom er slått sammen til et stort soverom.

Det er tegnet inn bod der det idag er utvidet bad/vaskerom.

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

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Redskapsbod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	129	105
Redskapsbod	0	6

Kommentar

Enebolig Samtlige rom i kjeller er regnet som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Fullmakt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	285	13		0	1890.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nesveien 401

Hjemmelshaver

Joensen Johannes

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1969

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	12.08.2024	Datter av eier tilstede, med begrenset info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.08.2024		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	12.08.2024	Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygning på eiendommen i kommunens arkiv. Det ble fremvist ferdigattest fra Block Watne i eldre papirer ved befaring, datert 08.07.1970.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	14.08.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse	14.08.2024	Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 01.09.1970.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YL1357>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311240073	
Selger 1 navn	
Eva Joensen Holtan	
Gateadresse	
Nesveien 401	
Poststed	Postnr
ANDEBU	3158
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Johannes Joensen	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Solveig Kristine Joensen	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Initialer selger: EJJ

1

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret 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).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: EJJ

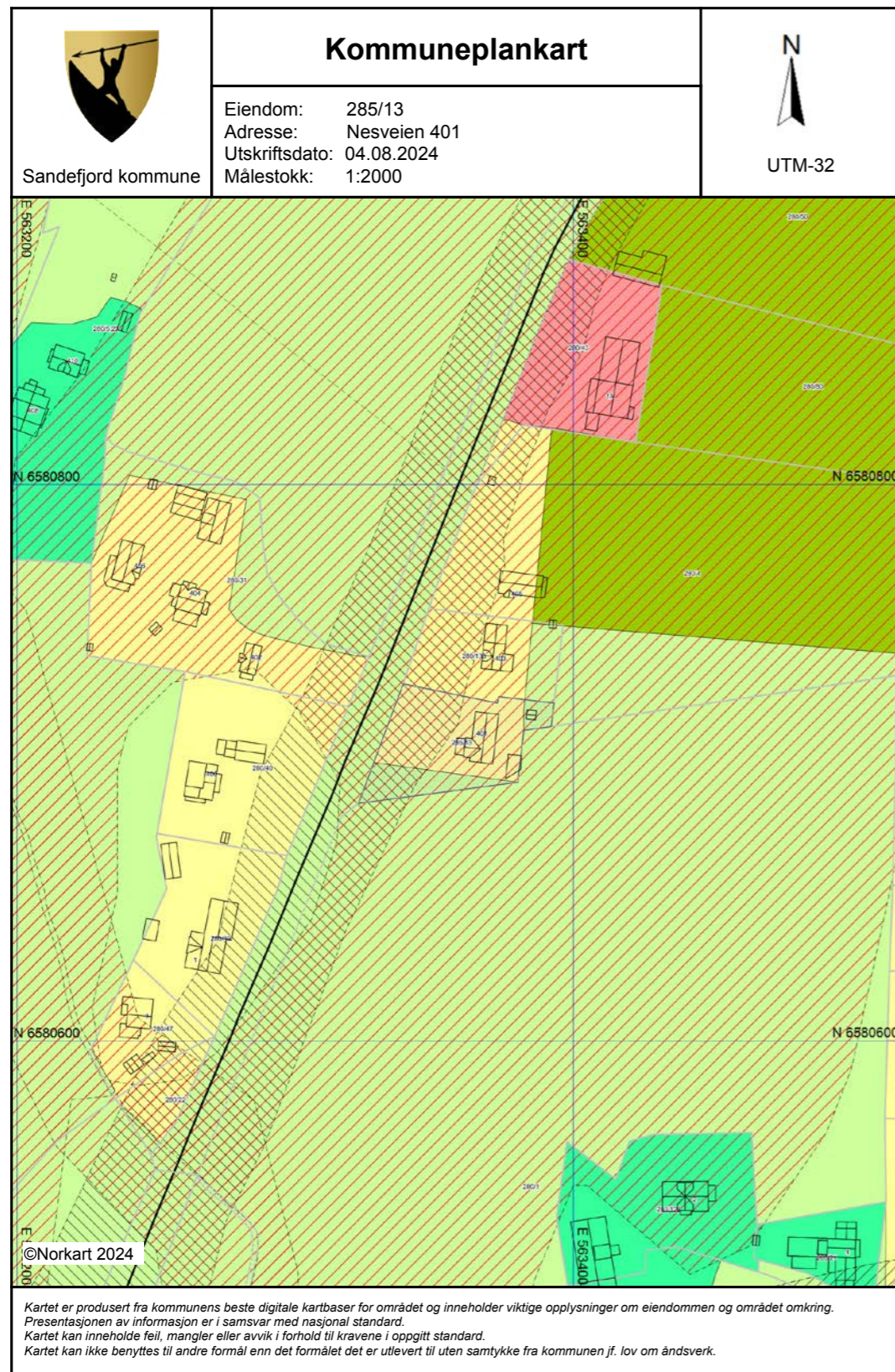
2

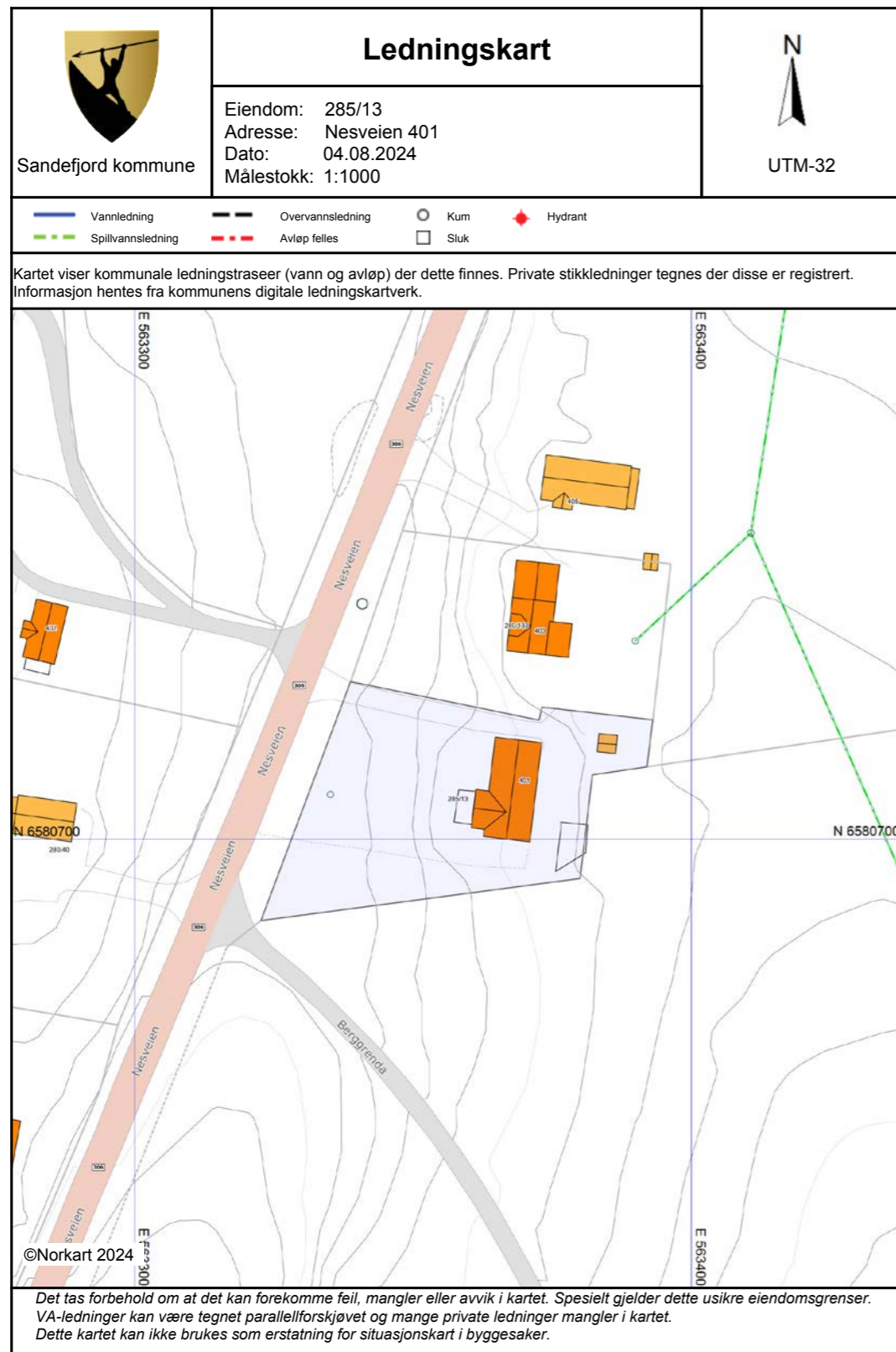
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Holtan	38597016b4e3f910435e73e e91e9698e22df6120	28.08.2024 17:50:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Notater

Document reference: 1311240073

- 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>





BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

KOMMUNEING. I ANDEBU	
Ank. 219	1970
J.nr. 78/70	
Arkiv	

Herr Johannes Joensen,

Høyjord.

Etter besiktigelse foretatt den 1. sept. 1970 gis herved midlertidig brukstillatelse av enebolig på eiendommen gnr. 85, bnr. 13 "Fjellbo" i Andebu.

Merknader:

Følgende arbeider gjenstår:

1. Innmuring - eller innlisting av vinduer i et kjellerrom.
2. Innvendig puss av grunnmur i et kjellerrom.
3. Oppføring av avtøkk fra vaskerom.
4. Innsetting av isolert luke i inspeksjonshull mellom kjellerrom og blindkjeller.

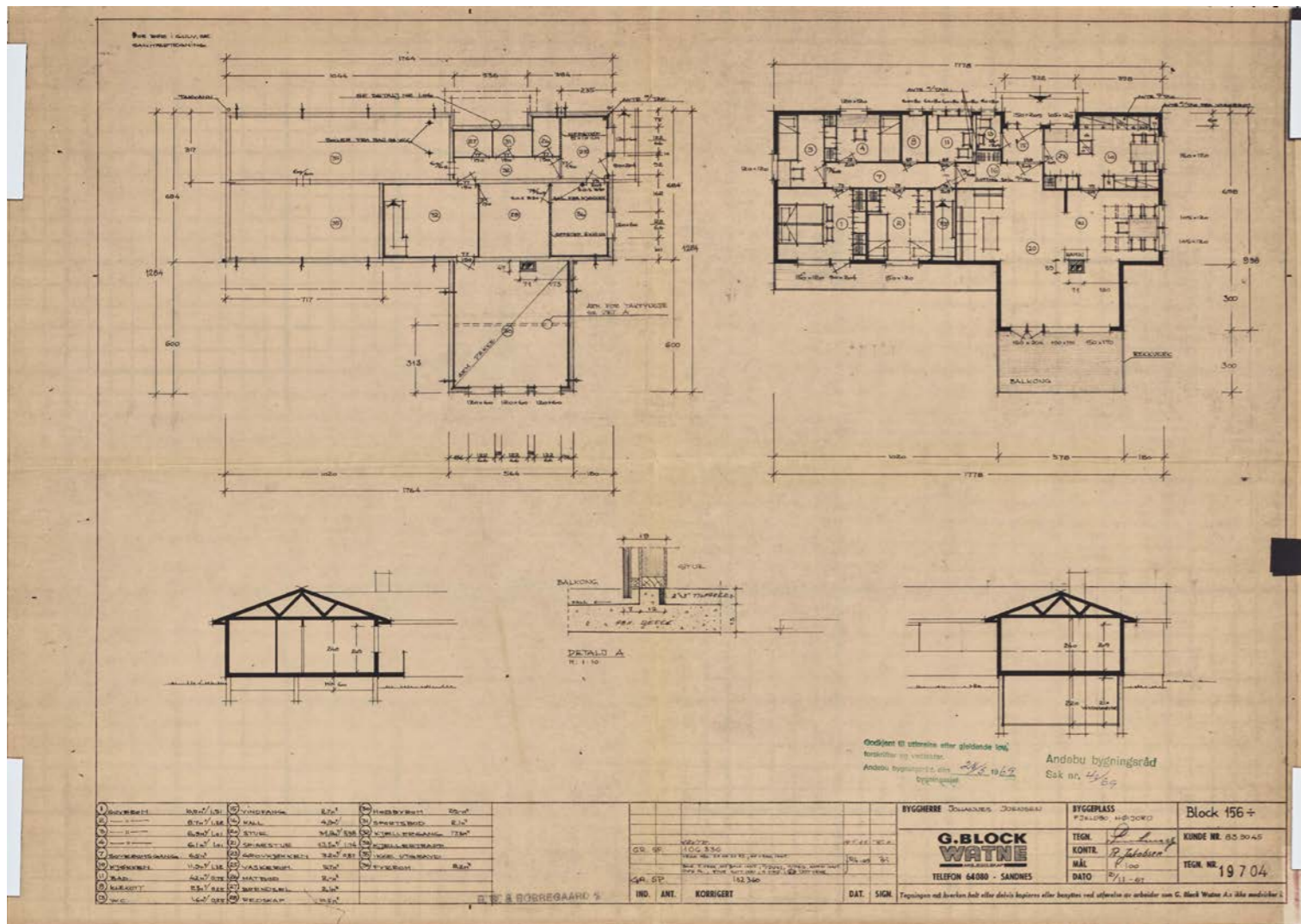
Disponibelt rom i kjeller kan ikke tas i bruk til kjellerstue eller peisestue uten bygningsrådets tillatelse.

Fyringsanlegget må anmeldes til brannsjefen på vanlig måte.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1. desbr 1970.

ANDEBU KOMMUNE
Bygningssejefen

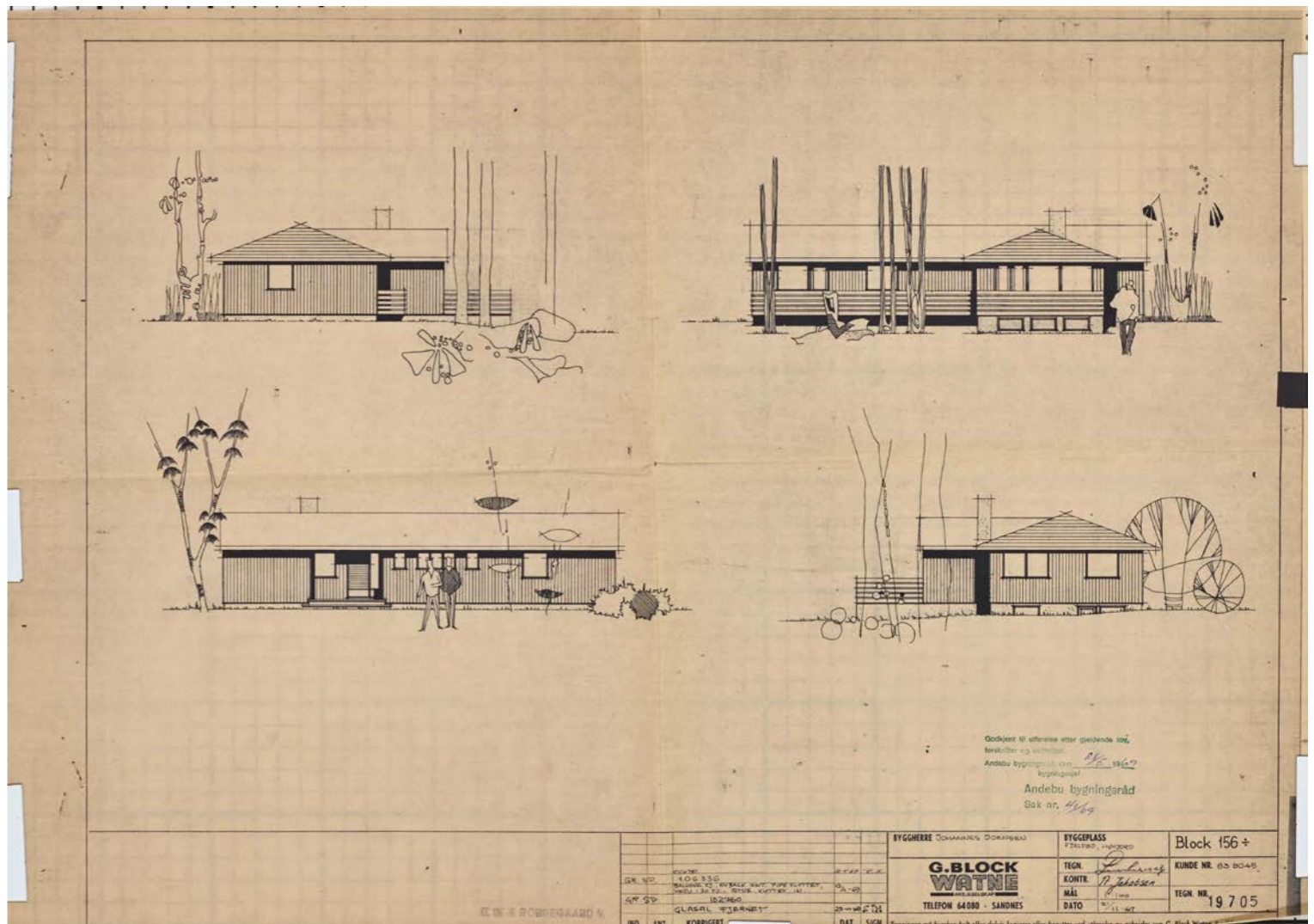
den 1. sept. 1970
[Signature]



BYGGHERR	Johannes Jørgensen	BYGGEPLEKS	#24100, HØJØND	Block 156 +
TEKN.	G. BLOK	KONTR.	P. Johansen	KUNDE NR. 65 2045
MÅL	1:100	DATO	21.11.1969	TEGN. NR. 19704
IND.	ANT.	KORRIGERT	DAT.	SIGN.

G. BLOK
WATNE
 TELEFON 64000 - SANDNES

Tekningen og arkivet skal eller skal ikke kopieres eller benyttes ved udarbejde af arbejder som G. Blok Watne A/S ikke medvirker i.



Godkjent til udlevering eller gældende i sig.
 Arkivert og udleveret.
 Andebu bygningsråd
 Sak nr. 4469

BYGGHERR	Johannes Jørgensen	BYGGEPLEKS	#24100, HØJØND	Block 156 +
TEKN.	G. BLOK	KONTR.	P. Johansen	KUNDE NR. 65 2045
MÅL	1:100	DATO	21.11.1969	TEGN. NR. 19705
IND.	ANT.	KORRIGERT	DAT.	SIGN.

G. BLOK
WATNE
 TELEFON 64000 - SANDNES

Tekningen og arkivet skal eller skal ikke kopieres eller benyttes ved udarbejde af arbejder som G. Blok Watne A/S ikke medvirker i.

Nabolagsprofil

Nesveien 401 - Nabolaget Høyjord - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Berg Høyjord Linje 124	1 min	0.1 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	25 min	25.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min	
Oslo Gardermoen	1 t 49 min	

Skoler

Høyjord skole (1-7 kl.) 110 elever, 8 klasser	4 min	2.9 km
Signo grunn- og videregående skole (1-...) 12 elever, 7 klasser	10 min	8 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 16 klasser	13 min	10.4 km
Re videregående skole 600 elever	17 min	13.9 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	23 min	24 km

«Stille og fredelig. Koselige naboer. Fin skole»

Sitat fra en lokalkjent

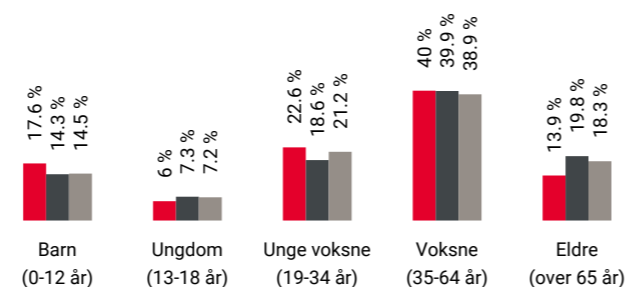


Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høyjord	810	345
Sandefjord kommune	64 943	29 732
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Høyjord barnehage (3-5 år) 37 barn	5 min	3 km
Vivestad barnehage (1-5 år) 21 barn	9 min	8.4 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	11 min	9.9 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	12 min	
Meny Andebu PostNord	12 min	10.2 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

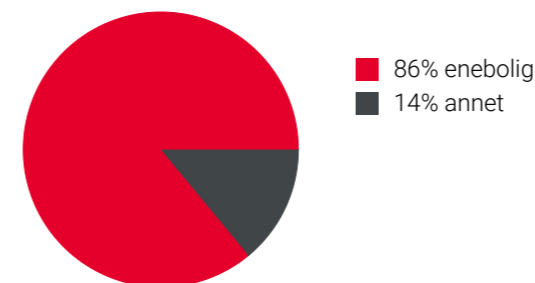
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Sport

Haugarbanen idrettsanlegg Fotball, friidrett	7 min	0.5 km
Høyjord Skole Aktivitetshall, ballspill	4 min	2.8 km
Treningscenteret Andebu	12 min	
Revetal Treningscenter	15 min	

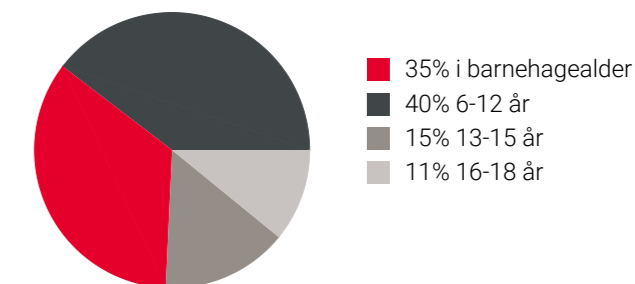
Boligmasse



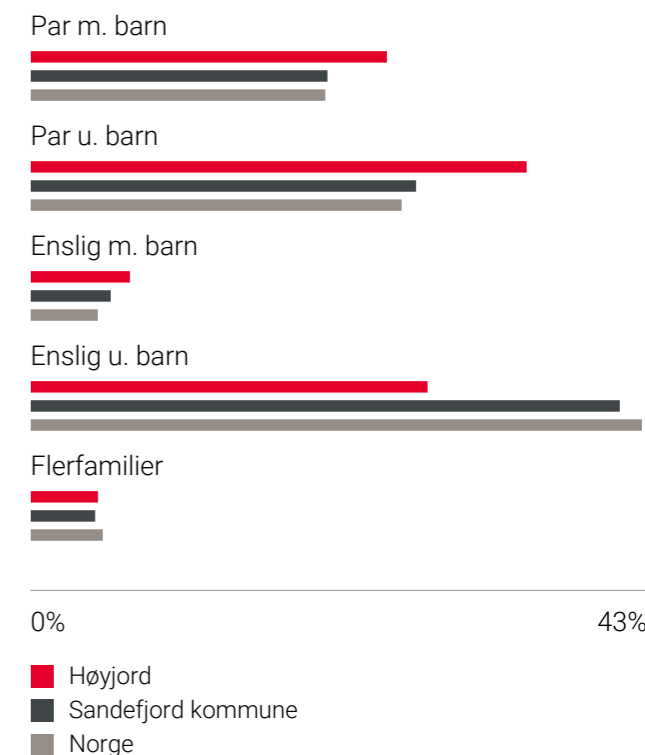
Varer/Tjenester

Andebu Senter	12 min
Gokstad Apotek, Andebu	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

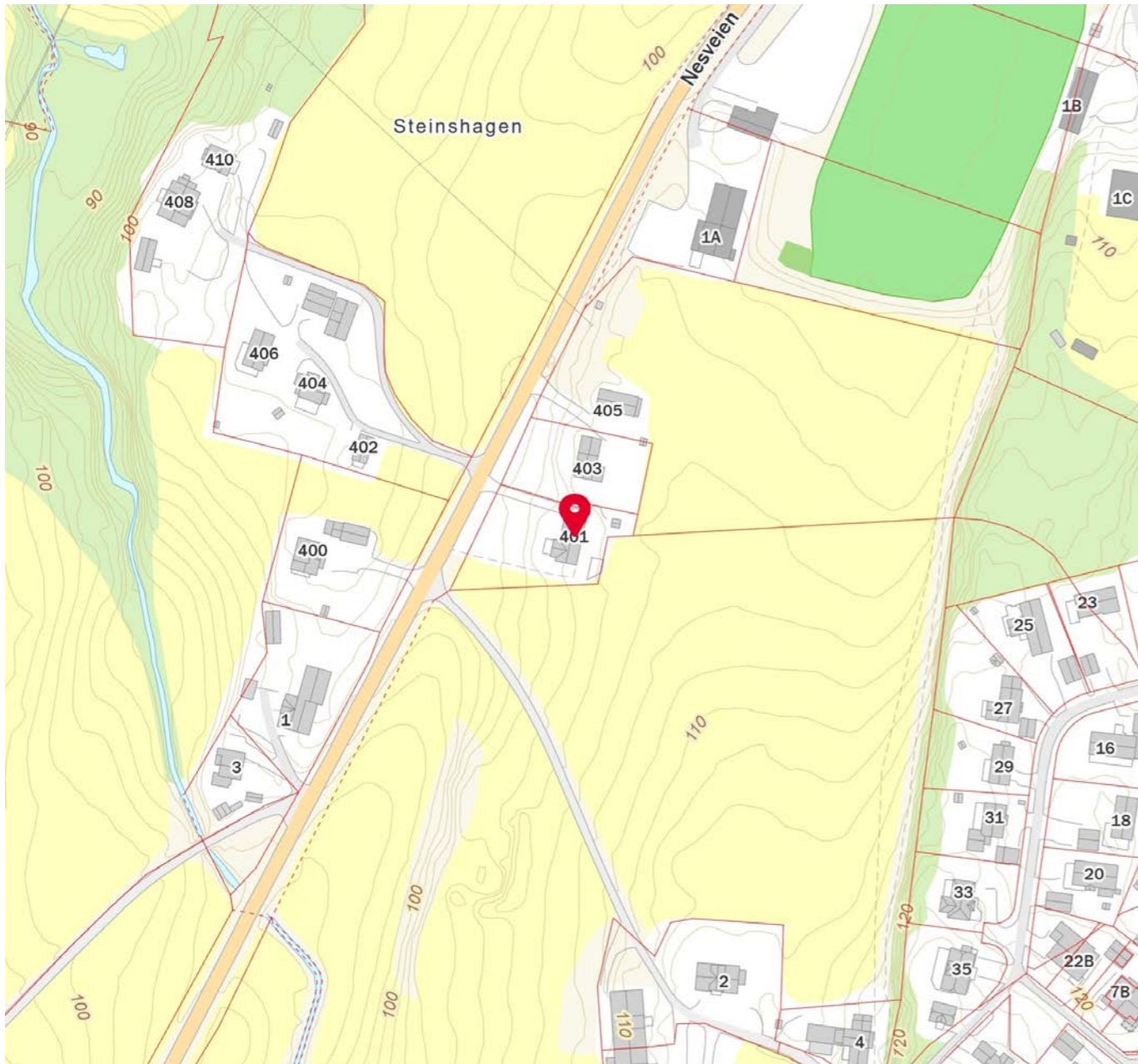


Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstand	Høyjord	Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.
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.
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.
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.
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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
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
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nesveien 401
3158 ANDEBUMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmedling Sandefjord og Andebu
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Oppdragsnummer: 1311240073

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 28.08.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon