

Årøveien 52, 3233 SANDEFJORD

**Enebolig på stor tomt i stille gate.
Gangavstand til sjøen. Garasje,
utsikt og sol!**

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.



Underetg



1 etasje

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

aktiv.
Produced by DIAKRIT



Vi har de mest fornøyde kundene

Aktiv Eiendomsmegling og Andebu Sparebank har det til felles at de har svært fornøyde kunder*, og sammen er vi enda bedre. Hos oss får du personlig service og god rådgivning enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Kontakt oss så hjelper vi deg med å realisere boligdrømmen.

*) Ifølge Norstat har Andebu Sparebank Vestfolds mest fornøyde bankkunder 2019. Og ifølge Norsk Kundebarometer har Aktiv de mest fornøyde eiendomsmeglerkundene 2019.

epost@andebu-sparebank.no tlf 33 43 83 00 www.andebu-sparebank.no

En alliansebank i eika.



2 etasje



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder

Kaia Hostvedt Dahle

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

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

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 5 690 000,-
Omkostn.: Kr 161 390,-
Total ink omk.: Kr 5 851 390,-
Selger: Audrius Kurcikevicius

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
BRA/P-rom: 258/179 m²
Tomtstr.: 1126.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. 80/22
Oppdragsnr.: 1311230159

Enebolig på stor tomt i
stille gate og med
gangavstand til sjøen.

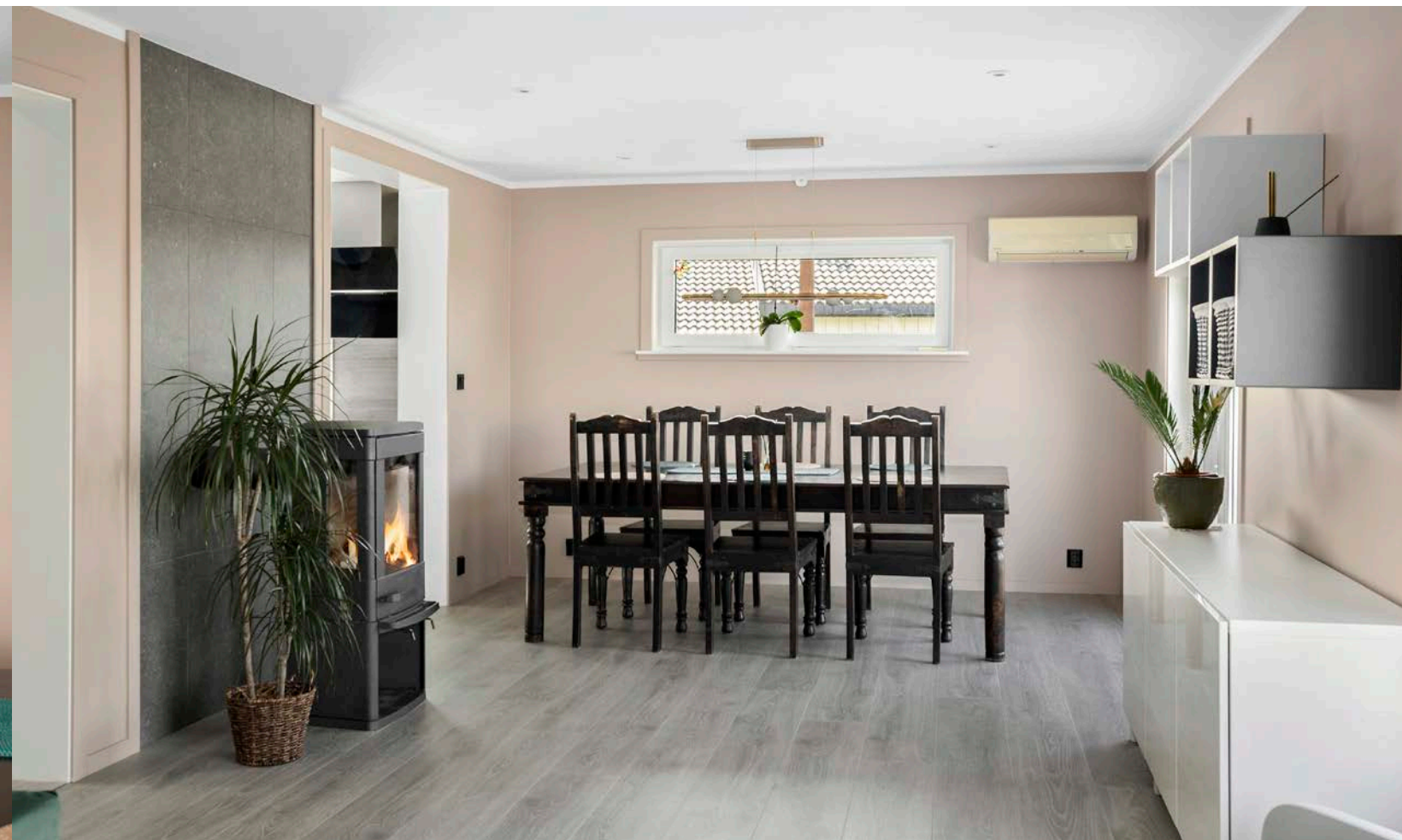
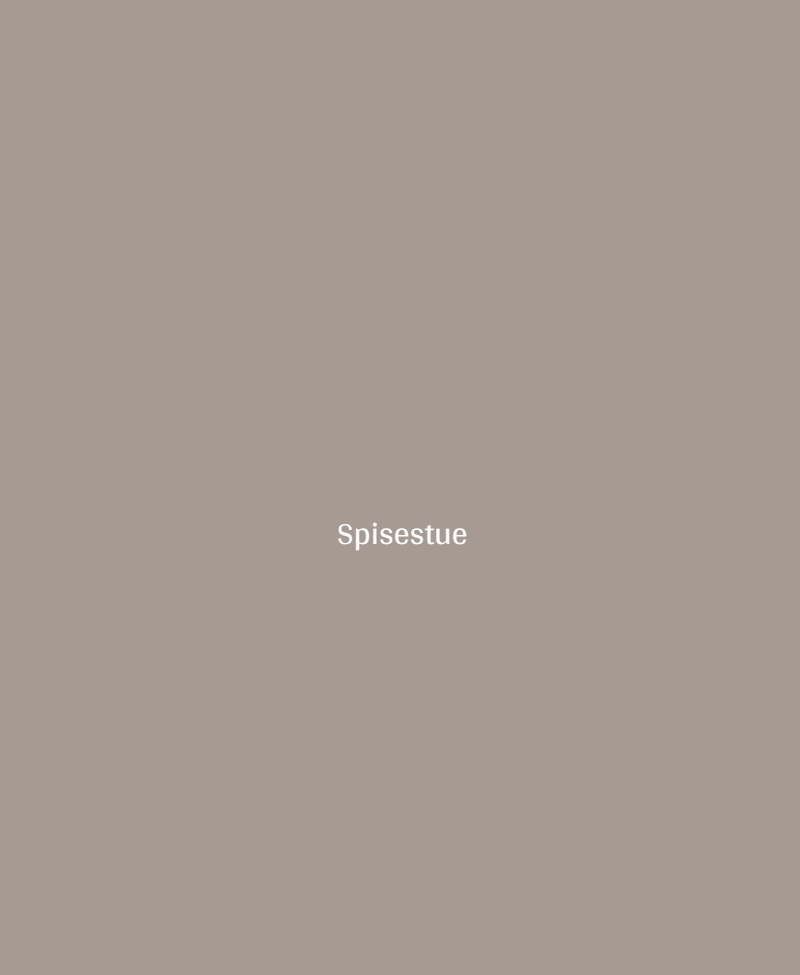
Velkommen til Årøveien 52, en romslig bolig på stor tomt. Boligen er vesentlig pusset opp de siste årene med nye overflater, 2 nyere kjøkken og 2 nyere bad. Eiendommen går over tre etasjer hvor det er delt av til 2.etg som en leilighet. Dette er ikke godkjent og må derfor anses som et ulovlig areal. Det vil være enkelt å åpne mellom 1. og 2. etg igjen. Hovedetasjen inneholder 3 soverom, kjøkken, stue og bad. Utgang til stor veranda fra stuen og adkomst til kjeller innenfra. 2.etg. fungerer som en leilighet (ikke godkjent) med ett rom som er innredet som soverom, kjøkken, bad og stue med utgang til stor balkong. 2 garasjeplasser i tilknytning til boligen. Populært boligområde med kun en liten spasertur ned til sjøen og badeplasser. Få minutter til Sandefjord sentrum, Torp og togstasjon.



Innhold

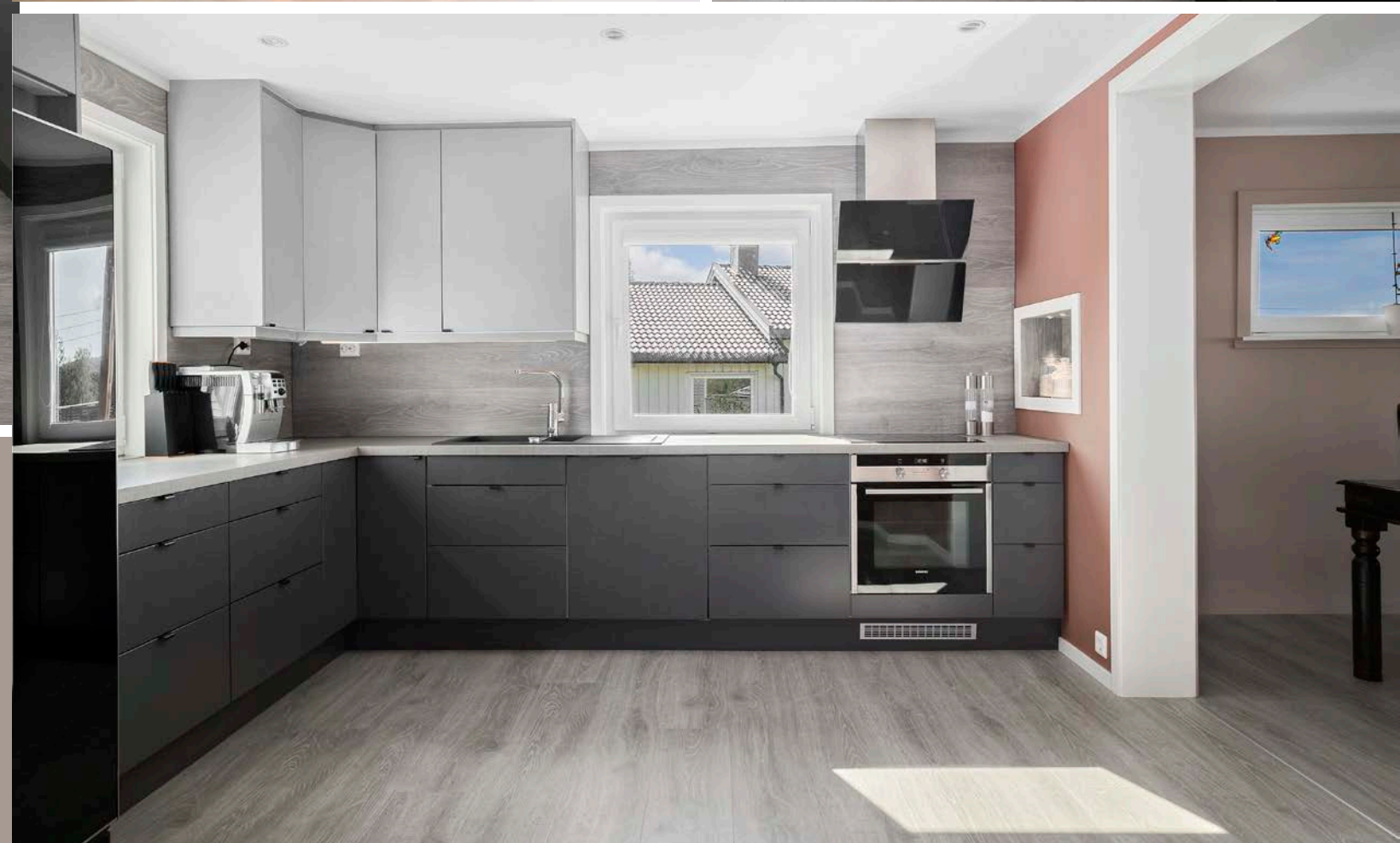
Velkommen4
Bilder10
Plantegninger18
Om eiendommen26
Tilstandsrapport52
Egenerklæring80
Forbrukerinformasjon99
Budskjema 100

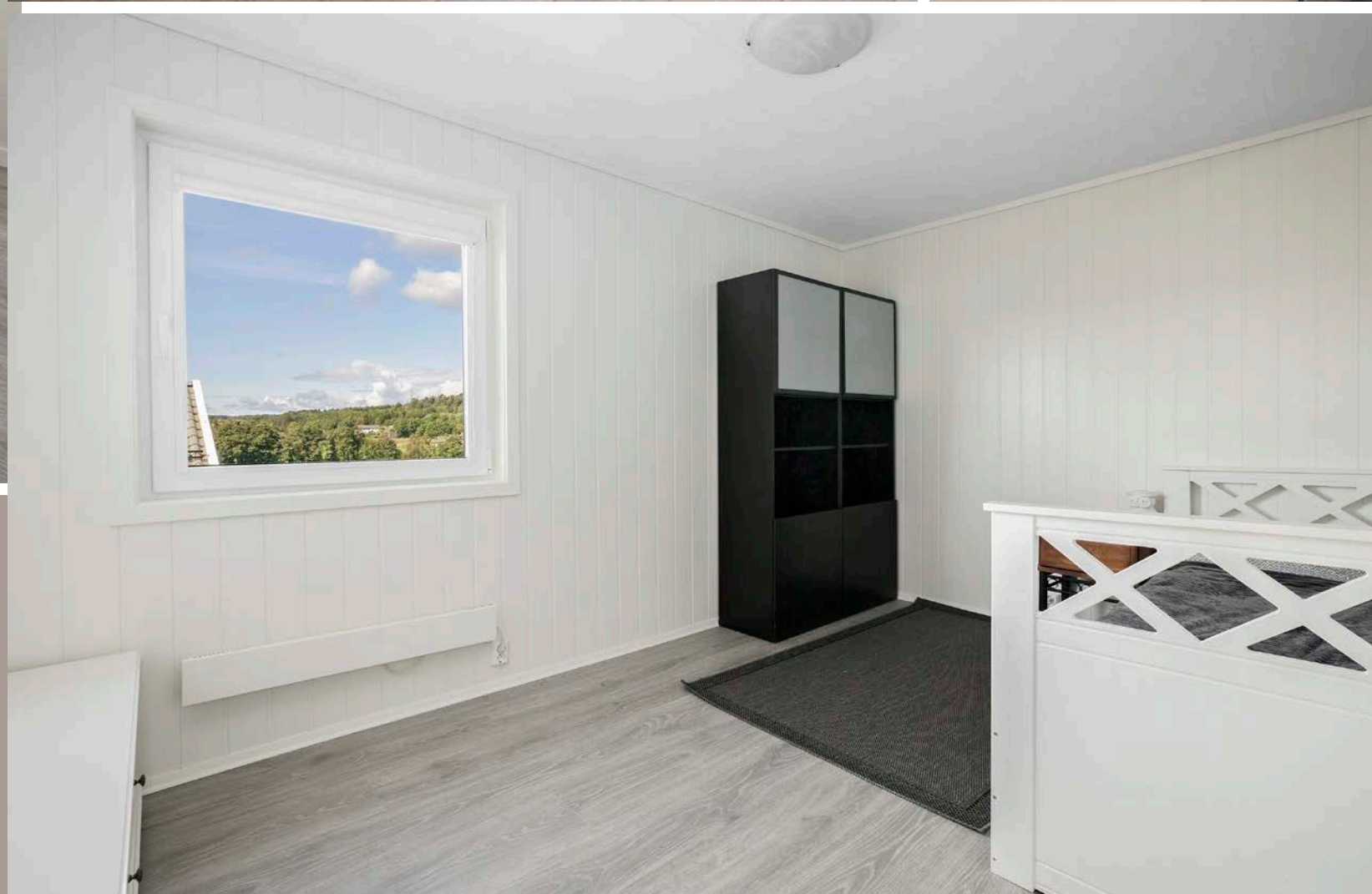






Kjøkkenet har nyere innredning med slette grå fronter. Her er det rikelig med skap- og benkeplass, integrerte hvitevarer og innfliset hylle med lys i veggen. Godt med lys inn vinduene.





I hovedetasjen er det 3 gode soverom hvorav hovedsoverommet har utgang til en koselig luftealtan. Stor skyvedørsgarderober i speil på hovedsoverommet.



1. etasje



1 etasje

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

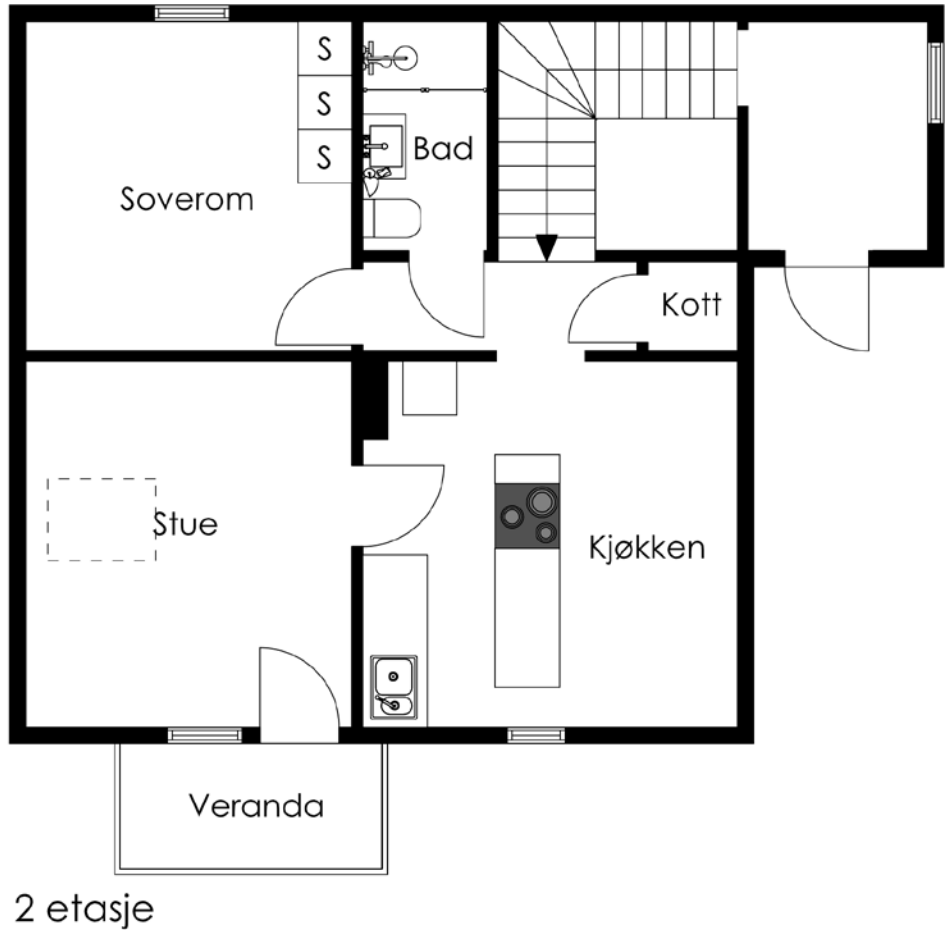
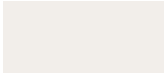
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

aktiv.
Produced by DIAKRIT



Fra stuen har du utgang til terrasse på 22 m². Herfra er det adkomst videre til hagen

Plantegning



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

2.etasje i huset er delt av som en leilighet.

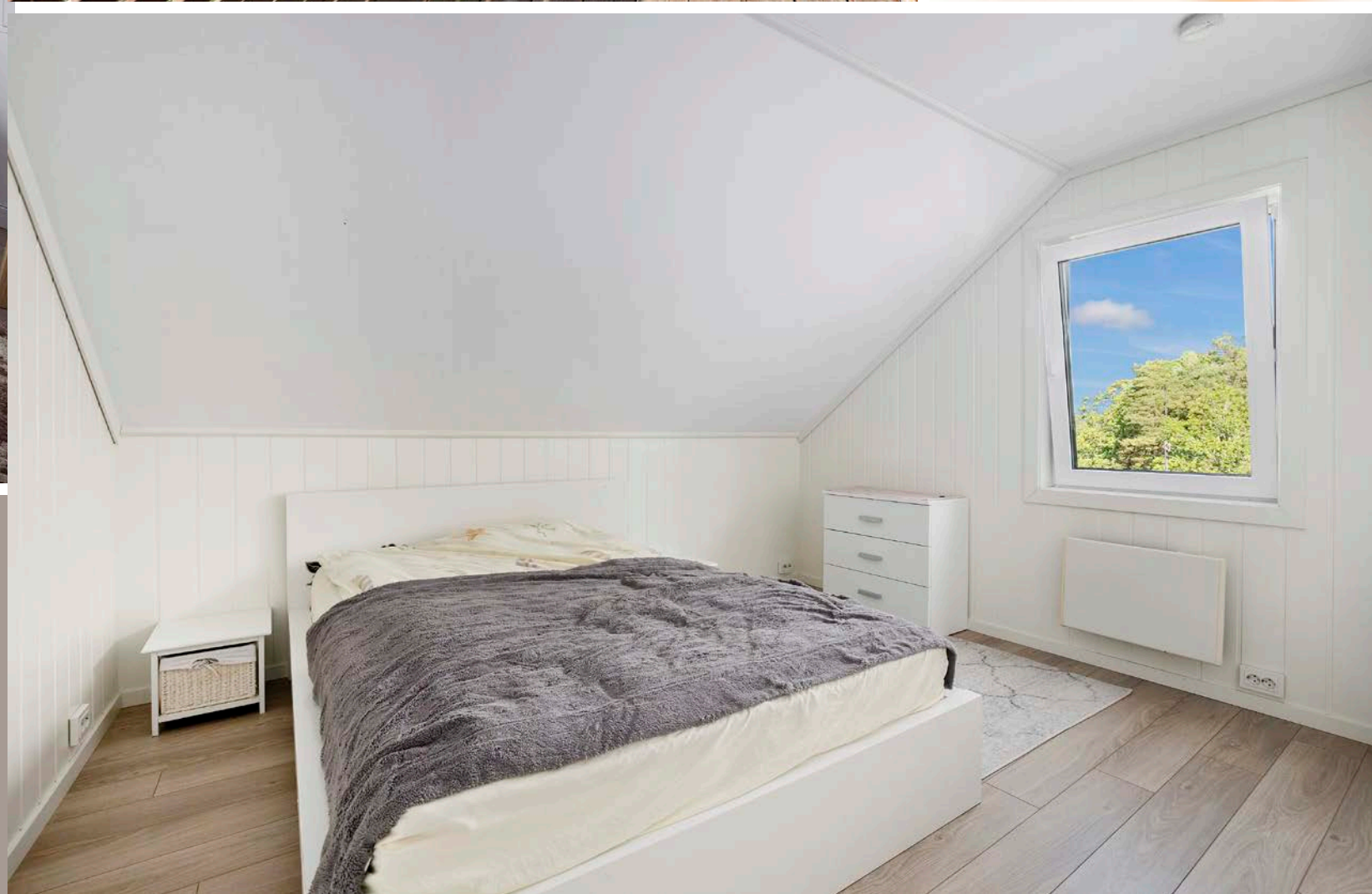
Inngangen til 2.etasje er ved siden av hovedinngangsdøren. Her kommer man inn i gangen hvorman har plass til å henge fra seg yttertøy og sette sko. Trappen opp til 2.etg tar deg til gangen som kobler sammen rommene.

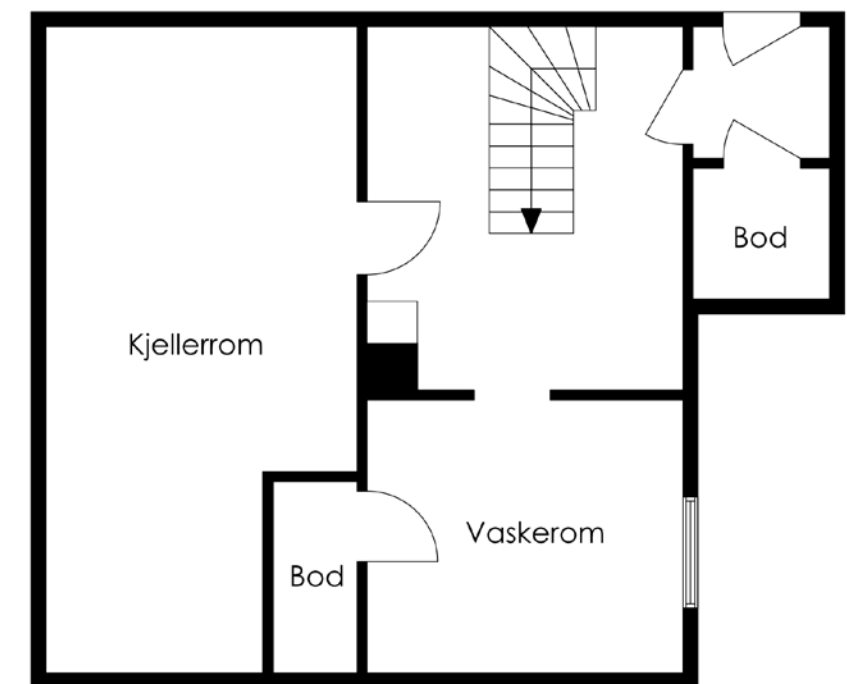
Se informasjon i salgsoppgave vedr. byggemelding og godkjenning av 2.etasje.





Rommet innerst i gangen er innredet som soverom, men da boligen er ulovlig delt opp er ikke dette medregnet som soverom. Stuen har utgang til stor balkong hvor man kan skimte sjøen.





Underetg

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 179 m²
BRA: 258 m²

Arealbeskrivelse

Enebolig
Bruksareal
Kjeller: 89 kvm Vaskerom, entré, hall m/ trapp, 3 boder
1. etasje: 119 kvm Entré, gang, trapperom, kjøkken, 3 soverom, bad
Primærrom
Kjeller: 11 kvm Vaskerom
1. etasje: 119 kvm Entré, gang, trapperom, kjøkken, 3 soverom, bad

Hybel
Bruksareal
1. etasje: 5 kvm Entré
2. etasje: 45 kvm Gang m/ trapp, bad, soverom, kjøkken, stue, kott
Primærrom
1. etasje: 5 kvm Entré
2. etasje: 44 kvm Gang m/ trapp, bad, soverom, kjøkken, stue

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1126.8 m²

Tomtebeskrivelse

Beregnet areal og historisk areal avviker. Historisk areal er 2027m2.
Ifølge eiendomskart er eiendomsgrenser nøyaktige.
Beliggenhet

Boligen ligger svært sjønært til og har et perfekt utgangspunkt for turglade familier, og de som ønsker å ha nærheten til sjøen. Mange fine sandstrender i umiddelbar nærhet, Solløkka er blant annet kun 400 m unna.
Tønsbergfjorden med vakre Stauper, Lindholmen og Tjøme, er også flotte turmål dersom man har båt. Eiendommen ligger i barnevennlig og rolige omgivelser. Det er kort vei til barnehager og skoler, samt gangavstand til idrettsanlegg.
Ca 4 km til Sandefjord sentrum. Her finner du alt du måtte trenge i hverdagen, samt mye mye mer. På en varm og god sommerdag er det hyggelig å sette seg ned på en fortauskafé, eller spise en god lunsj på et av bakeriene i sentrum.
Mulighetene er gode for at du skal kunne finne en klar favorittkafé. For den matglade er det flere gode restauranter i Sandefjord. Brygga 11, Del Mare og Kismat kan fort bli dine soleklare favoritter, for å nevne noen. Er det sushi som er favorittmaten i huset, kan Sandefjord by på flere spennende sushirestauranter. På sommerstid er det yrende liv på bryggeanten.
Torp flyplass ligger ca. 15 minutter unna med bil, togstasjonen ligger ca. 7 minutter unna og det er påkjøring til E-18 i underkant av 10 minutter fra boligen. Perfekt for pendlere!

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Helgerød

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig med kjeller og hybel i 2. etg. opprinnelig oppført i 1950.
Det har blitt utført oppgraderinger i boligen i 2018 - 2023 med 2 nye bad, 2 nye kjøkken, nye vinduer, nye utvendige og innvendige dører, ny innmat i 2 sikringsskap, overflater i hovedetasje og hybel, ny terrasse, nye takrenner, utvendig malt.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskerommet i kjeller som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takteking, nedløp/renne mot nordvest, enkelte vinduer, enkelte vann/avløpsrør, drenering og bør skiftes ut i nærmeste fremtid.

Ved rehabilitering av eldre hus vil det alltid være fare for å avdekke feil og skader. Denne faren øker i takt med alder.
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.

Utvendig:
Taket er tekking med dobbelkrummet betongstein. Takteking er vurdert fra tak.
Normal aldring og vær slitasje på takstein.
Takrenner og nedløp av plastbelagt/lakkert stål fra 2019.
Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.
Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående og liggende kledningsbord.
Det er kun registrert luftespalte bak kledning mot nord.
Eier har skiftet ut dårlige/slitte kledningsbord og malt utvendig i 2023.
Taktypen består av saltak med takstoler i tre.
Undertak av over- og underliggende trebord.
Adkomst via innvendig luke i gang.
Løftet er isolert med mineralull.
Det er spor etter eldre fuktsskjolder ved pipe, men ingen unormal fukt å måle ved befaring.
W-takstoler i tre over tilbygg.
Det er ikke inspeksjonsmuligheter til tak på tilbygg mot nord.
PVC vinduer med 3-lags isolerglass.
På grunn av god isolasjonsverdi vil dugge på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.
Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 1974 i trappegang i hybel.

Malt trevindu og takvindu med 3-lags isolerglass fra rundt 1974 på et soverom i 1. etg. og stue i hybel. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings. Dette kan påregnes med tiden. Eier opplyser om at han har nytt vindu til soverom og trappegang, men er ikke montert. Isolert og formpresset ytterdør til hybel fra 2007. PVC balkongdør i hybel med 3-lags isolerglass fra 2018. Malt kjellerdør i tre. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2020. PVC terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2018. Balkong på 5 m² (3,29 x 1,50) med utgang fra stue i hybel i trykkimpregnert tre fundamentert på søyle ned til grunn. Liggende spilerekkverk på 93 cm. Terrasse fra 2019 på 22 m² (7,23 x 3,04) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på naturstein/betong. Liggende rekkverk av kledningsbord på 97 cm. Betongtrapp med skiferstein i trinn til inngangspartiet. Stående rekkverk av malte trebord. Mangler håndløper på vegg. Naturstein/betongtrapp til terrasse. Mangler rekkverk på hver side. Boligen har 2 garasjer kjedet med boligens kjelleretasje. Garasje 1 er på 27 m² (4,12 x 6,69) Gulv og vegger av betong. Trebord i tak. Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter. Leddport av stål med elektrisk portåpner. (eier har mistet nøkkel). Garasje 2 er på 30,5 m² (4,08 x 7,46). Gulv og vegger av betong. Gipset tak. Vinduer av tre. Malt tredør.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter. Bod i bakkant på 8,7 m².

Innvendig: Gulver har flis og laminat. Vegger har malte plater, tapet og malte panelplater. Tak har malte/behandlede plater. Samtlige overflater er nye i 2018/19, med unntak av himling i gang m/trapp i hybel og kjeller. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre. Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater / bord. Antatt etter byggemåte isolert. Retningavvik er kontrollert. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon. Det er montert peisovn i stue. Sotluke i kjeller. Feierluke på loft. Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag. Popen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen. Gulv i kjeller av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er innforede vegger under terreng. Innvendig tretrapp i hybel med laminat i trinn. Trapp er oppgradert i 2019. Innvendig ubehandlet tretrapp til kjeller. Det er innvendige heltre dører. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Våtrom: Bad hybel: Flislagt bad med gulvvarme utført på egeninnsats i ca. 2018/19. Elektrisk arbeid utført av elektriker. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarings. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er tilnærmet flatt utenfor dusj. Nedsenket dusjsone med bra fall, 1:50. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er smurt på mye lim i sluk og vanskelig å se membran. Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjnisje med glassvegg. Det er elektrisk avtrekksvifte i tak og tilluftshull i bunn av dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Hulltaking er foretatt fra garderobeskap på soverom uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom: Vaskerom i kjeller med opplegg til vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder. Det er malt betongvegger og malt trepanel. Malt betonggulv og malte trebord i tak. Sluk i gulv av eldre støpejernssluk. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad 1.etasje: Flislagt bad med gulvvarme utført på egeninnsats i

ca. 2019/20. Elektrisk arbeid utført av elektriker. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarings. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er svakt fall utenfor dusjnisje, 1:200 (0,5 cm fall pr. meter). Fall i dusjsone på 1:100. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Utført på egeninnsats uten dokumentasjon. Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjnisje med glassvegger og badekar. Det er elektrisk avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluft ved dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert komfyr, micro, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings. Brukt kjøkkeninnredning ble montert i hybel i 2018. Innredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.
Komfyrvakt er montert. Ikke montert waterguard.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Tekniske installasjoner:
Vannrør er av kobber og plastrør.
Eldre kobberrør i kjeller. Nyere plastrør fra kjeller til kjøkken og våtrom.
Stoppekran plassert i kjeller.
Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.
Tilgang til stakeluke fra inspeksjonsluke i gang i 1. etg. og i kjeller.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.
Spalteventil i vinduskarm på ett soverom.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2004, plassert på vaskerom.
Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.
Sikringsskap til hovedbolig er plassert i kjeller.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser og 50A hovedsikring.
Sikringsskap til hybel er plassert i gang.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Tomteforhold:
Det er byggegrunn av fjell.
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Grunnmur er lagt stedvis direkte på terreng og selvdrenerende masser.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.
Grunnmur oppført av betong, betongblokker og naturstein/betong. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledde.
Boligen er fundamentert med betongplate på grus og fjellmasser.
Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Boligen er tegnet inn som enebolig uten utleiedel i 2. etg. Det er tegnet inn trapp til 2. etg. der det i dag er entré til 1. etg.
Tegnet inn soverom og bad der det i dag er stort bad i 1. etg.
Tegnet inn dør ved siden av garasjeport. I dag er døren på siden av garasje på gavlvegg mot nord.
Plantegninger for 2. etg. finnes ikke.

Informasjon ovenfor er hentet fra tilstandsrapport avholdt 28.08.2023 av Olav Kvilhaug. Se vedlagt rapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger opplyser i egenerklæringen:
* Badene har vært pusset opp med mye egeninnsats bortsett fra det elektriske som er utført av fagfolk.
* Det er fuktig i underetasjen iflg. takstrapport.
* Det er en liten sprekk i bakplate i peis.
* Det er funnet muselort på loft.
* 2. Etg. leies i dag ut, men er ikke godkjent som egen enhet. Leiligheten er avdelt i gangen (ved garderobeskap) til separate enheter. Dette er ikke byggemeldt.
* Eiendommen har privat vei hvor de deler kostnader for vedlikehold, brøyting etc.
* Det er montert nye takrenner ved egeninnsats.

Innhold
Romfordeling:
Areal 1. etg.
Entré: 3,7 m²
Gang: 12,8 m²
Trapperom: 0,7 m²
Kjøkken: 13,5 m²
Stue: 30,5 m²
Soverom 1: 9,4 m²
Soverom 2: 11,3 m²
Soverom 3: 18,1 m²
Bad: 9 m²

Areal 1. etg hybel.
Entré: 4,5 m²

Areal 2. etg. hybel.
Gang m/trapp: 6,4 m²
Bad: 2,8 m²
Soverom: 10 m²
Kjøkken: 10,9 m²
Stue: 11 m²

Kott er ikke målbart.

Kjeller:
Vaskerom: 10,6 m²
Garasje 1: 27 m² (s-rom)
Garasje 2 m/bod: 30,5 m² (s-rom)

Ved befaringen er det bruken av rommene som avgjør beregningen av arealene, selv om de kan være i strid med byggeforskriftene.
Vaskerom i kjeller er regnet som p-rom pga bruken av rommet.

Arealangivelser er hentet fra vedlagt tilstandsrapport avholdt 28.08.2023 av Olav Kvilhaug.

Standard
Velkommen til Årøveien 52, en romslig bolig på stor tomt. Boligen er vesentlig pusset opp de siste årene med nye overflater, 2 nyere kjøkken, 2 nyere bad, oppgraderte innerdører og mye av det elektriske anlegget.
Eiendommen går over tre etasjer hover det er delt av til 2.etg som en leilighet. Dette er ikke godkjent hos bygningsmyndighetene og må derfor anses som et ulovlig areal. Det vil være enkelt å åpne mellom 1. og 2. etg ved enten å åpne der garderobeskapet i gangen 1.etg er igjen, eller å bygge inn inngangspartiet (må evt byggemeldes).
Hovedetasjen har en romslig gang med skyvedørsgarderobe med god plass til å henge jakker og sette skoene. Kjøkkenet har nyere innredning med slette grå fronter. Her er det rikelig med skap- og benkeplass, integrerte hvitevarer og innfliset hylle med lys i veggen. Godt med lys inn vinduene. Varmekabler i gulv.
Stuen har god plass til både salong og spisestue.

Utgang til den store solrike verandaen. Vinterstid får du glimt av sjøen herfra.

Inn soveromsgangen finner man det sttore badet. Her er det dusjnisje, hjørneboblebadekar servant og vegghengt toalett. Badet er helfliset med varmekabler i gulv. Badet er pusset opp av eier ved egeninnsats.

3 gode soverom hvorav hovedsoverommet har utgang til en koselig luftealtan. Stor skyvedørsgarderobe i speil på hovedsoverommet.

Underetasjen har man inngang til fra gangen og utvendig. Det er opplegg til vaskemaskin her og godt med lagringsplass. To garasjeplasser inn under boligen.

Inngangen til 2.etg er ved siden av hovedinngangsdøren. Her kommer man inn i gangen hvor man har plass til å henge fra seg yttertøy og sette sko. Trappen opp til 2.etg tar deg til gangen som kobler sammen rommene. Badet her fremstår nytt, men det opplyses at det er pusset opp ved egeninnsats av eier. Varmekabler i gulv og fliset gulv og vegger. Innfliset hylle i dusjen. Servant i innredning.

Kjøkkenet er en pen brukt innredning som er montert. Kjøkkenøy og fin plass til spiseplass. Hvitevarer tilhører leietaker.

Rommet innerst i gangen er innredet som soverom, men da boligen er ulovlig delt opp er ikke dette medregnet som soverom. Stuen har utgang til stor balkong hvor man kan skime sjøen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. Forhold som har fått TG2 og kan kreve tiltak:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det mangler inspeksjonsluke til loftet på tilbygg mot nord.

Konsekvens/tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må etableres en luke på en av gavl mot nord for inspeksjon og evt. slukking av brann på loftet.

Utvendig > Vinduer - 2:

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

Er synlig fuktinnsig/lekkasje fra takvindu.

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

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

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.

Utvendig > Dører:

Det er avvik:

Inngangsdør til hybel går i karm/terskel.

Balkongdør til hybel mangler beslag i underkant.

Råteskader på kjellerdør.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Inngangsdør til hybel trenger justering.

Det må monteres beslag i underkant av balkongdør til hybel.

Kjellerdør bør byttes i nærmeste fremtid.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under

balkonger:

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.

Bæresøyle til balkong går under terreng.

Stolpene er mest sannsynlig festet til søylesko som står for lavt. Dette vil resultere i råte og vesentlig forkortet levetid.

Konsekvens/tiltak:

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

Det må foretas terrengjustering rundt bæresøyle.

Utvendig > Andre utvendige forhold:

Det er avvik:

Alder på dør og vinduer har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Vinduer og dør bør skiftes i nærmeste fremtid.

Innvendig > Radon:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak:

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

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

Våtrom > Overflater Gulv > Bad:

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

Det er bom i (hulrom under) gulvflis ved toalett.

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

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med svakt fall, men krever varsom bruk. Flis med bom bør skiftes ut.

Våtrom > Ventilasjon > Bad:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

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

Våtrom > Overflater Gulv > Bad:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak:

- Fuger bør skiftes ut.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

- Komfyrvakt må monteres.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken:
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Liten skade på skapdør ved vaskekum.
Konsekvens/tiltak:
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak:
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tomteforhold > Drenering:
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Det er indikert fukt i vegg/gulv i kjeller, som tyder på sviktende drenering.
Konsekvens/tiltak:
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Konsekvens/tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
Sprekker i grunnmur må tettes og observeres over tid.

Forhold som har fått TG2 som ikke krever

umiddelbare tiltak:
Utvendig > Taktekking:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Konsekvens/tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Nedløp og beslag - 2:
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:
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.
Konsekvens/tiltak:
- Andre tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt

bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
Målt høydeforskjell på 25 mm fra terrassedør til peisovn i stue.
Målt høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter ved peisovn i stue.
Det er registrert spor etter aktivitet fra borebiller i kjeller.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.
Konsekvens/tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Innvendig > Rom Under Terreng:
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Konsekvens/tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring

av grunnmur og drenering.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Avvik gjelder eldre kobberrør.
Antatt normal levetid for kobberrør er 25-50 år.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Antatt normal levetid for plastrør er 25-50 år.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:
Utvendig > Utvendige trapper:
Det er ikke montert rekkverk.
Det er mer enn 50 cm ned til hardt underlag uten rekkverk til terrasse.
Mangler håndløper på vegg til inngangsparti.
Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Det er ikke krav om montring av håndløper opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Innvendige trapper:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er ikke montert rekkverk.
Trapp til hybel mangler håndløper på vegg.
Trapp til kjeller mangler rekkverk på en side.
Det er store åpninger i rekkverk på en side og mellom trinn.
Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Konsekvens/tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Våtrom > Generell > Vaskerom:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 ihht ny lov og forskrift med tanke på levetid av membran/tettesikt.
Våtrommet er normalt vedlikeholdt og er i daglig bruk. Det er viktig med forsiktig bruk å påse regelmessig rengjøring av sluk.
Konsekvens/tiltak:
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsom bruk.

Innbo og løsøre
Robotklipper medfølger i utgangspunktet ikke.
Lysstyring og alarmsystem fra Homely Alarm er

installert og koster kr 99,- pr mnd.
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Parkering
Parkering i garasje og rikelig med parkering i egen oppkjørsel.

Forsikringsselskap
If

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Et hjørne av garasjen til naboen går tilsynelatende

litt inn på eiendommen. Se vedlagte kart.
Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. 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
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Peisovn i stue.
Montert varmepumpe i stue, ukjent alder.
Termostattyrtte varmekabler i entré, kjøkken og begge bad.
Veggmonterte panelovner.

Piper og ildsteder:
Forrige tilsyn av ildsted ble utført 02.03.2016.
Forrige feiing ble utført 14.05.2018.
Det er ikke registrert noen avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

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

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 13 071

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter
Faktura sendes i 12 terminer.
Det betales kommunale avgifter for vann, avløp, renovasjon, feiing og tilsyn.

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

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

Formuesverdi primær
Kr 1 119 306

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundær
Kr 4 029 501

Formuesverdi sekundær år
2021

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, vedlikehold og brøyting av vei 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 80, bruksnummer 22 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3804/80/22:
20.02.1950 - Dokumentnr: 497 - Bestemmelse om gjerde

20.02.1950 - Dokumentnr: 497 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3804 Gnr:80 Bnr:26

09.11.1968 - Dokumentnr: 4944 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3804 Gnr:80 Bnr:67

10.06.1985 - Dokumentnr: 4313 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3804 Gnr:80 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2012 - Dokumentnr: 397292 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3804 Gnr:80 Bnr:67

04.03.2013 - Dokumentnr: 180794 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3804 Gnr:80 Bnr:48

10.01.1950 - Dokumentnr: 81 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3804 Gnr:80 Bnr:4

03.07.1959 - Dokumentnr: 2024 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3804 Gnr:80 Bnr:48

01.08.1968 - Dokumentnr: 3214 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3804 Gnr:80 Bnr:67

28.10.2013 - Dokumentnr: 923505 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3804 Gnr:80 Bnr:376

01.01.2020 - Dokumentnr: 1307832 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:80 Bnr:22

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 20-1 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden tiltaket er fra før dette, betyr det at tiltaket er lovlig uten ferdigattest.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eneboligen, datert 27.05.1982. Gjenstående arbeider som skulle vært utført innen 01.08.1982 var:
- Utvendige puss av grunnmur.
- Takrenne og nedløp østfasaden.

Det foreligger innvendige og utvendige tegninger av enebolig, datert 12.05.1959.
Det foreligger innvendige og utvendige tegninger av tilbygg, datert 1981

Badet i 1.etg er et tidligere bad og soverom som er slått sammen. Det fremkommer ikke tegninger av 2.etg.
2.etg er i dag delt av til egen enhet som ikke er byggemeldt og godkjent. Dette må derfor anses som ulovlig innredet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
27.05.1982.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Eiendommen har adkomst via privat vei. Det må påregnes kostnader for brøyting og vedlikehold av vei.
Kjøper må påregne kostnader for montering av

vannmåler da Sandefjord kommune vil innføre dette på alle eiendommer i kommunen.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan/ Kommunedelplan:
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen (24.09.2019) er avsatt til boligbebyggelse - nåværende og LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - nåværende.

Området er ikke regulert.

Område i nærheten er markert med flom/rasfare. Se vedlagte kart for markering.

Adgang til utleie

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. 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.
Eier har leid ut 2.etg. for kr 9000,- pr mnd, inkl strøm og internett. Leietaker opplyser at det er ønskelig å leie videre. Interessenter bes om å spesifisere i et evt bud om leietaker skal sies opp.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 690 000,- (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)
142 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 690 000,00))

161 390,- (Omkostninger totalt)

5 851 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 161 390

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15000,- oppgjørshonorar kr 5900,- og visninger kr 3000, - (4000,- i helg). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket et rimelig vederlag samt utgifter til annonsering og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

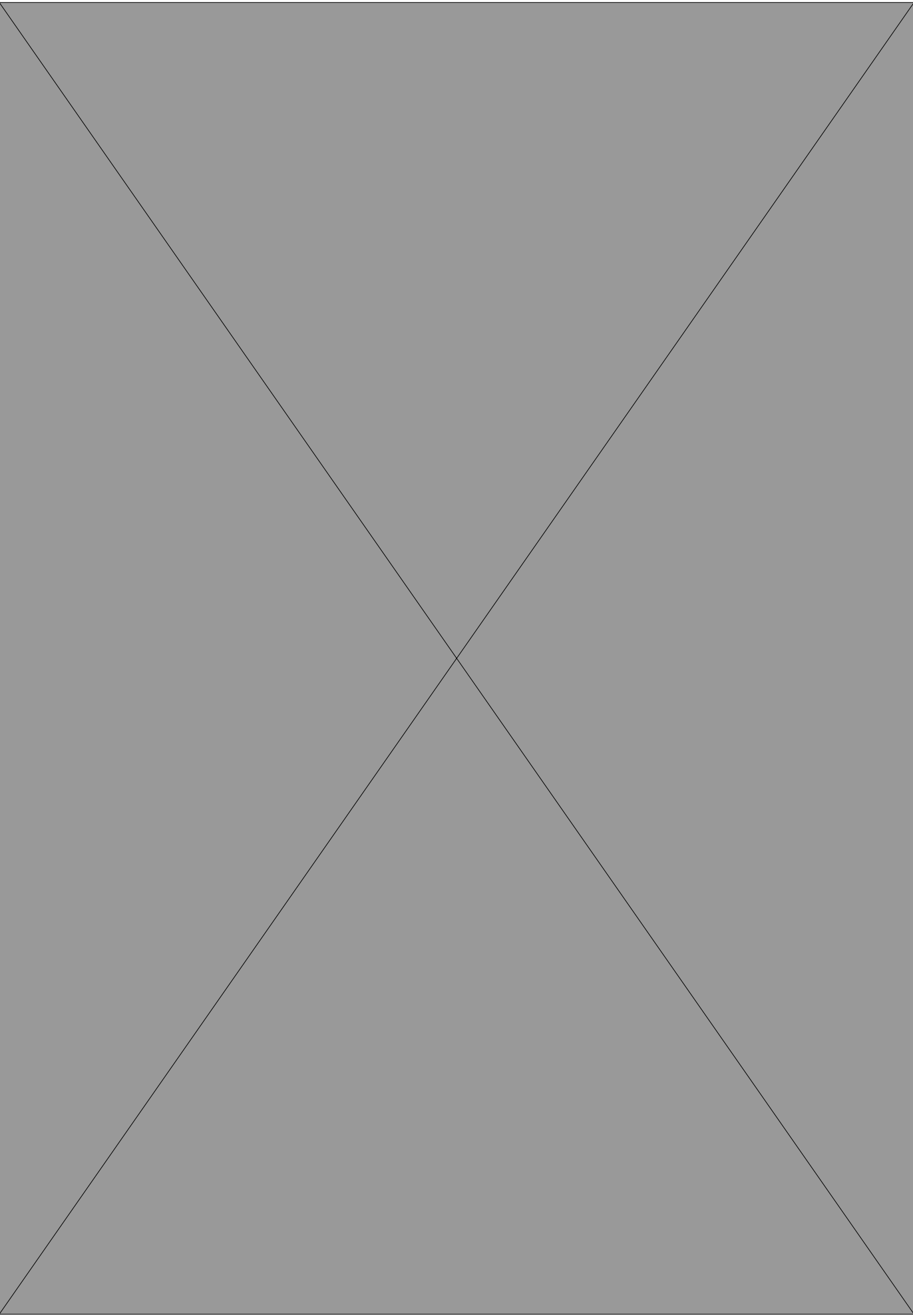
Oppdragsansvarlig

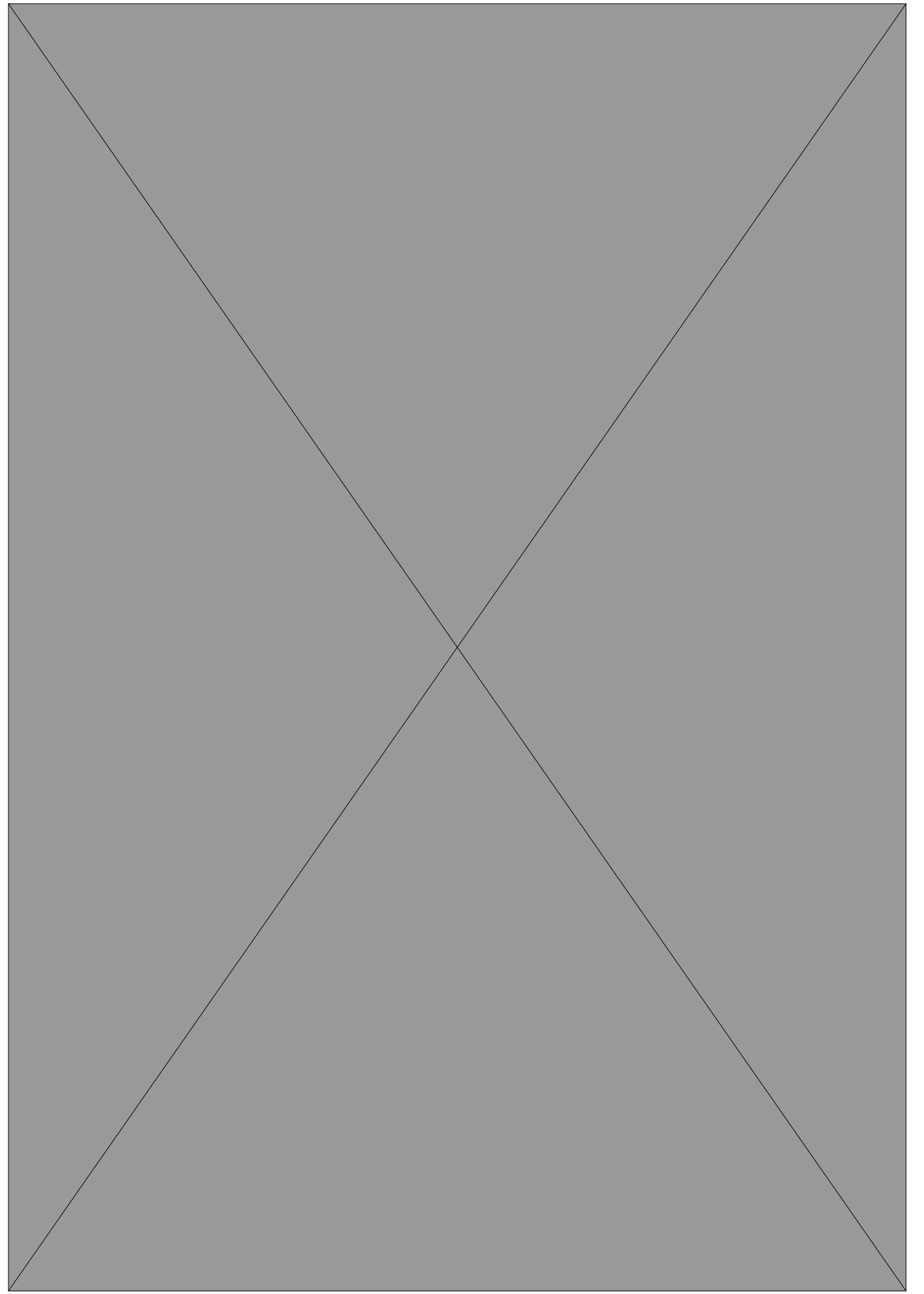
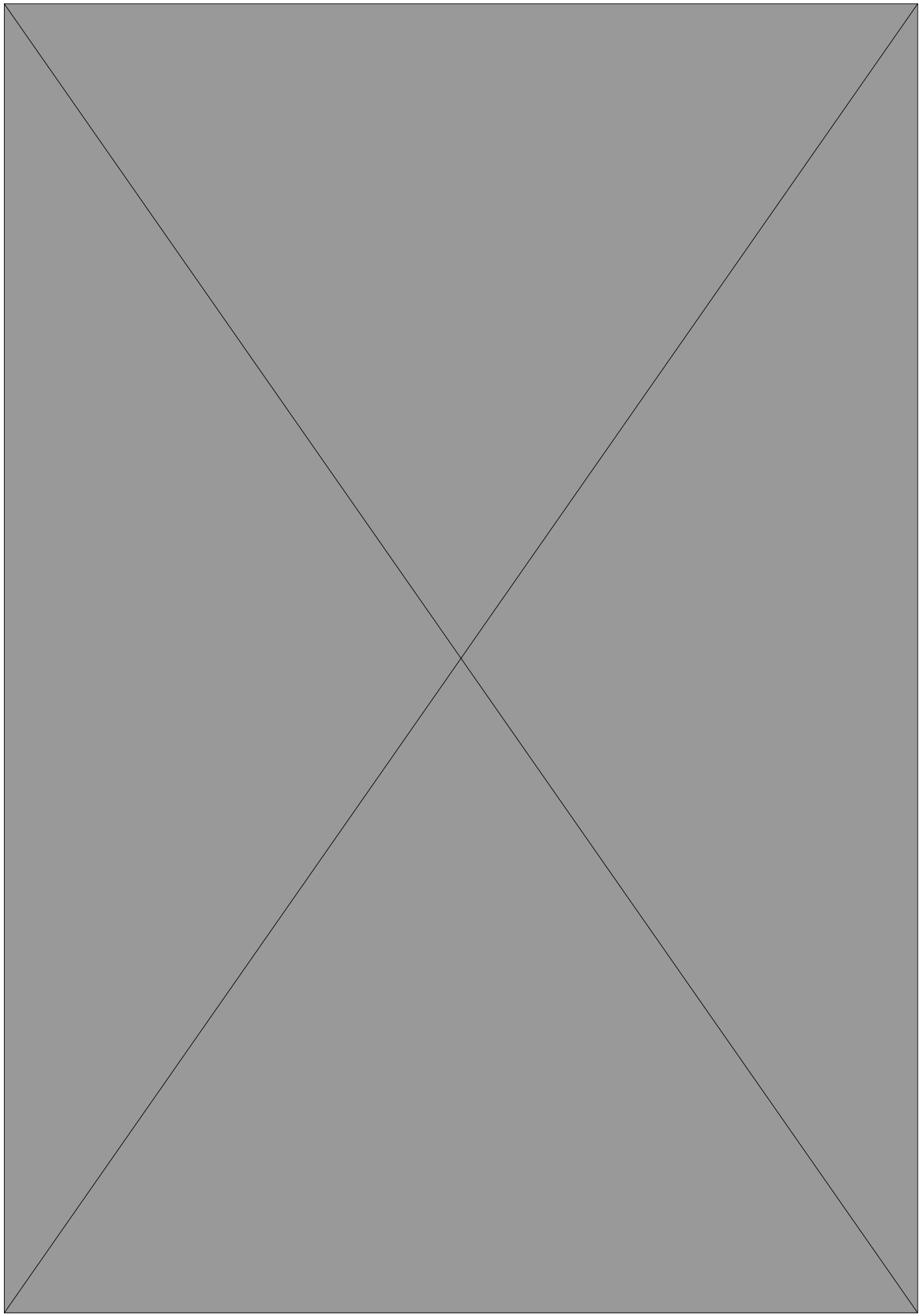
Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder
kaia.dahle@aktiv.no

Tlf: 909 82 998

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

Salgsoppgavedato
31.08.2023





Sandefjord

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

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

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

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

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

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

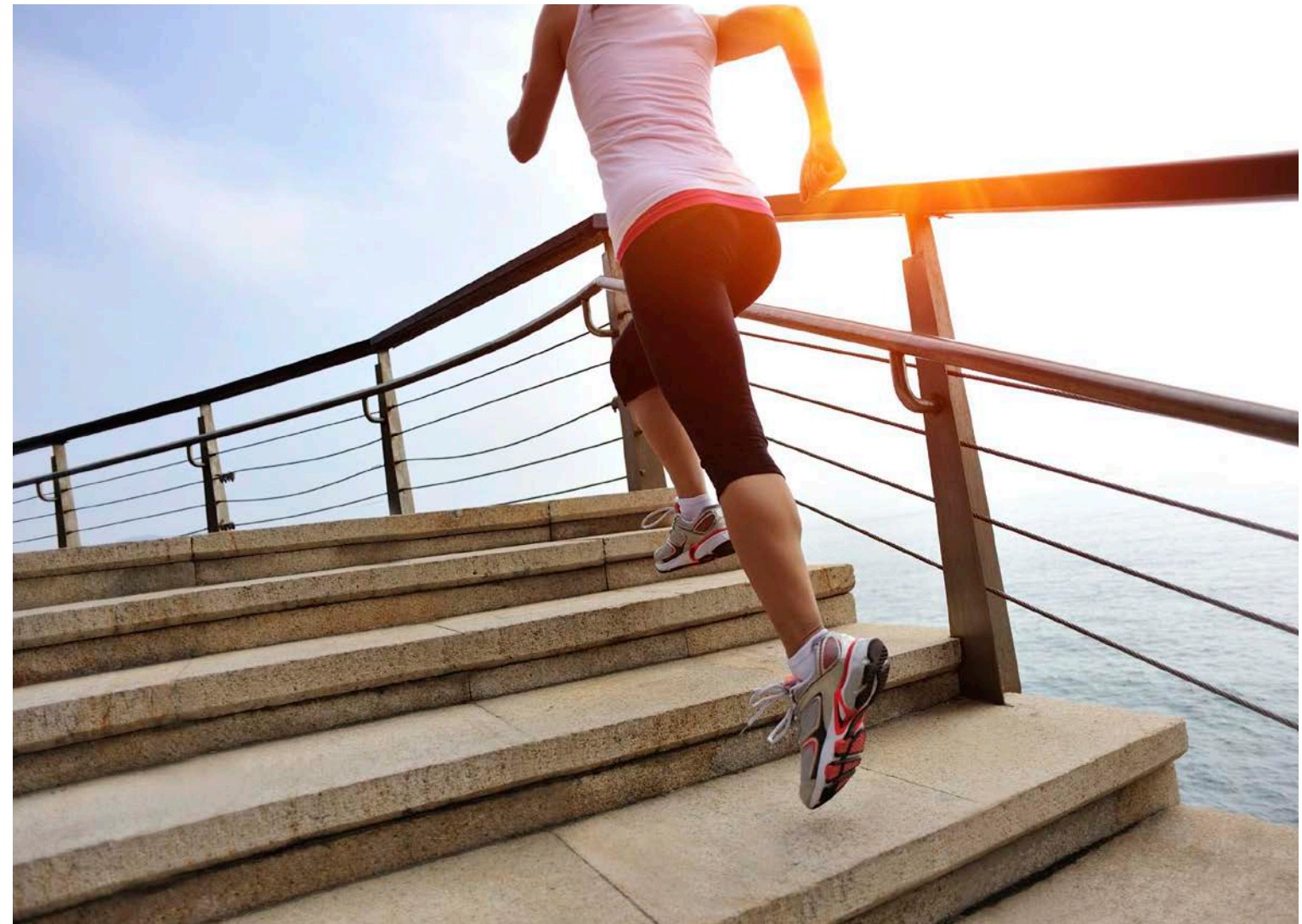
Hvis du vil ut av sentrum litt, ligger det strender som perler på en snor langs både Øster- og Vesterøya. De fleste kan du komme til med buss.

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

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



HELGERØD IDRETTSPARK



Helgerød idrettspark ligger vest i Sandefjord ved Solløkka og er hjemmebanen til Helgerød Idrettslag. Idrettsanlegget tilbyr fotball, håndball, tur/ski og tennis. På sommerstid arrangeres Helgerød Cup.

Kilde: <http://www.helgerod-il.no/>

Gokstadhaugen



Langs Helgerødveien, ca. 2 km fra Sandefjord sentrum, ligger Gokstadhaugen hvor det berømte Gokstadskipet ble gravd frem i 1880. Haugen ligger, tilsynelatende urørt, til tross for at den har vært åpnet en gang til etter utgravingen.

I 1880 begynte noen av sønnene på gården Gokstad i Sandar å grave i haugen som på folkemunne ble kalt Kongshaugen fordi man trodde det var en konge eller høvding som var gravlagt her. Funnene guttene gjorde bekreftet den mistanken mange hadde; det var mennesker som hadde lagt opp haugen. I dag står Gokstadskipet i Vikingskipmuseet på Bygdøy i Oslo.

I GRAVKAMMERET

Da Nicolaysen gravde ut haugen så han raskt at det hadde vært gravrøvere der. I alle mannsgraver fra denne tiden ble det lagt våpen. Det er like sikkert som at det ble lagt smykker i kvinnegraver. Det lå ingen våpen i graven.

Skjelettet man fant, var av en mann som man trodde var mellom 50 og 70 år da han ble gravlagt. Det ble også antatt at mannen hadde vært plaget av leddgikt. Han var rundt 1,85 meter høy. I vikingtida var dette langt over gjennomsnittlig mannshøyde.

Ved siden av skjelettet lå det noen rester av stoff som kan være rester av drakten til den døde. Trestykkene antas å være rester etter en seng. Han hadde fått med seg tre fiskekroker. Et brettspill med en brikke laget av horn minner om det spillet vi kaller mølle. Det var mange deler av seletøy til hester. En av disse delen forestiller en rytter med hest. Den har blitt kjent som ryttermedaljongen.

UTENFOR GRAVKAMMERET

I tillegg til skjelettet fant man restene av fjærene til en påfugl. Funnet i Gokstadhaugen er det første fra Norden. Skulle mannen ha med fuglen for matens skyld, eller var det for å vise hans makt at fuglen ble plassert i haugen?

Av spiseredskap hadde mannen fått med seg seks kopper og en tallerken som alle var laget av løvtre. Foran masten ble det funnet tre små båter og flere senger. Ellers var det turutstyr som en slede, et kar til drikkevann (750 liter), vindskier til et telt, og noe "kjøkkenutstyr". Det var et trau, noen spekefjeler og en stor bronse kjele. Utenfor skipet ble det funnet 12 hester og seks hunder.

NY UTGRAVING I 2007

I september 2007 ble Gokstadhaugen åpnet på nytt av arkeologer fra Kulturhuistorisk museum og Vestfold fylkeskommune. Den store steinsakrofagen som ble satt inn i haugen igjen i 1928 inneholdt en blykiste som rommet knoklene etter en mann. Mannen som ble gravlagt viste seg å være yngre enn tidligere antatt. Han var muskuløs og undersøkelser viste at han hadde blitt drept. Da haugen ble dekket igjen med jord, inneholdt den en bit av Telemakkleder som ble funnet, en fjær fra en påfugl og en tjukekrone mynt i sølv fra 2007.

Udrag fra teskst av: Stig Tore Lunde

Bilde og tekst hentet fra <https://www.visitvestfold.com/no/sandefjord/produkt/?TLp=162674>

<https://www.finnsummetone.no/2018/07/11/pa-bobiltur-ting-a-gjore-i-sandefjord/gokstadhaugen-i-sandefjord-1/>

Sandefjord Sentrum

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



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





Bugårdsparken i Sandefjord

Bugårdsparken ligger i underkant av 3 km nordvest for Sandefjord sentrum og består av idrettsanlegg, parkområder og stor dam (Bugårdsdammen). Bugårdsdammen yrer av ender, svaner og fugleliv. I parken finnes det anlegg for en rekke aktiviteter som håndball, fotball, tennis, svømming, ishockey, skøyter og fiske. Det er totalt tilrettelagt for 18 idretter, i et vakkert parkanlegg som bl.a gir gode muligheter for jogging og turgåing.

Storstadion var tidligere hjemmebane for Sandefjord Fotball og er også friidrettsarena. Bugårdsparken er også et populært friluftsområde med lekeplass, akebakke, andedam, opplyste turløyper og store gressletter. På våren kan du se det årlige andeslippet, der endene finner veien til Bugårdsdammen. God parkering både ved Jotunhallen og ved innkjøringen fra øst.

Bilde er hentet fra Google. Teksten er hentet fra Sandefjord kommune sin hjemmeside og

visitvestfold.com.

10 toppturer i Sandefjord

10-toppsturen starter ved Sandefjord Turistforening sitt kontor i Matrosgata 6 i sentrum og er på til sammen 24 kilometer.

Totalt går du ca. 800 høydemeter på turen. På turen vil du få fantastisk utsikt over byen, fjorden og landskapet rundt.

Varighet: Turen tar 5-6 timer pluss pauser.
Vanskelighetsgrad: Middels

De 10 toppene

- Preståsen 44 m.o.h
- Fjellvikåsen 91 m.o.h
- Varden 105 m.o.h
- Gjekstadåsen 75 m.o.h
- Frebergåsen 55 m.o.h
- Bygdeborgen på Unneberg 116 m.o.h
- Hjertås 148 m.o.h
- Mokollen 107 m.o.h
- Midtås 94 m.o.h
- Mølleråsen 71 m.o.h

Dersom man ikke ønsker å gå hele 10-topps turen kan man gå 4-topps turen. Turen er på ca. 7 km og tar 3-4 timer pluss pauser. Turen går til Mokollen, Midtåsen, Mølleråsen og Preståsen.

Kilder:
<https://www.visitvestfold.com/no/sandefjord/se-og-gjore/aktiviteter/?tlp=5561633&name=10-toppsturen-Sandefjord>

Tilstandsrapport

Årøveien 52, 3233 SANDEFJORD

SANDEFJORD kommune

gnr. 80, bnr. 22



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.

VESTFOLD TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsent AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på det Østlandet.

Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsent AS som har lokasjon sentralt i Vestfold. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben.

Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig, landbruk eller næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Vi legger stor vekt på å gjøre gode faglige vurderinger i henhold til faglige standarder. Takseringen skal være basert på grundige undersøkelser, noe som danner grunnlaget for nøyaktige rapporter av høy kvalitet.



Areal (BRA): Enebolig 258 m²

Befaringsdato: 28.08.2023

Rapportdato: 30.08.2023

Oppdragsnr.: 21248-1226

Referansenummer: ZL6807

Autorisert foretak: Vestfold Takstsent AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Gyldig rapport
30.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Vestfold[Takstsent AS]
"Din Eiendomspartner"

Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Vestfold[Takstsent AS]
"Din Eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med kjeller og hybel i 2. etg.
opprinnelig oppført i 1950.

Det har blitt utført oppgraderinger i boligen i 2018 - 2023 med 2 nye bad, 2 nye kjøkken, nye vinduer, nye utvendige og innvendige dører, ny innmat i 2 sikringsskap, overflater i hovedetasje og hybel, ny terrasse, nye takrenner, utvendig malt.
Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskerommet i kjeller som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekking, nedløp/renne mot nordvest, enkelte vinduer, enkelte vann/avløpsrør, drenering og bør skiftes ut i nærmeste fremtid.

Ved rehabilitering av eldre hus vil det alltid være fare for å avdekke feil og skader. Denne faren øker i takt med alder. 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 inneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein.
Taktekking er vurdert fra tak.
Normal aldring og vær slitasje på takstein.
Takrenner og nedløp av plastbelagt/lakkert stål fra 2019.
Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.
Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående og liggendekledningsbord.
Det er kun registrert luftespalte bak kledning mot nord.
Eier har skiftet ut dårlige/slitte kledningsbord og malt utvendig i 2023.
Taktypen består av saltak med takstoler i tre.
Undertak av over- og underligger trebord.
Adkomst via innvendig luke i gang.
Loftet er isolert med mineralull.
Det er spor etter eldre fukskkjolder ved pipe, men ingen unormal fukt å måle ved befaring.

W-takstoler i tre over tilbygg.
Det er ikke inspeksjonsmuligheter til tak på

tilbygg mot nord.
PVC vinduer med 3-lags isolerglass.
På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.
Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 1974 i trappegang i hybel.
Malt trevindu og takvindu med 3-lags isolerglass fra rundt 1974 på et soverom i 1. etg. og stue i hybel.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Eier opplyser om at han har nytt vindu til soverom og trappegang, men er ikke montert.
Isolert og formpresset ytterdør til hybel fra 2007.
PVC balkongdør i hybel med 3-lags isolerglass fra 2018.
Malt kjellerdør i tre.
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2020.
PVC terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2018.
Balkong på 5 m² (3,29 x 1,50) med utgang fra stue i hybel i trykkimpregnet tre fundamentert på søyle ned til grunn.
Liggende spilerekkverk på 93 cm.

Terrasse fra 2019 på 22 m² (7,23 x 3,04) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnet tre fundamentert på naturstein/betong.
Liggende rekkverk av kledningsbord på 97 cm.
Betongtrapp med skiferstein i trinn til inngangspartiet.
Stående rekkverk av malte trebord. Mangler håndløper på vegg.

Naturstein/betongtrapp til terrasse. Mangler rekkverk på hver side.
Boligen har 2 garasjer kjedet med boligens kjelleretasje.

Garasje 1 er på 27 m² (4,12 x 6,69)
Gulv og vegger av betong. Trebord i tak.
Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.
Leddport av stål med elektrisk portåpner. (eier har mistet nøkkel)

Garasje 2 er på 30,5 m² (4,08 x 7,46)
Gulv og vegger av betong. Gipset tak.
Vinduer av tre. Malt tredør.
Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.
Bod i bakkant på 8,7 m².

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulver har flis og laminat.
Vegger har malte plater, tapet og malte panelplater.
Tak har malte/behandlede plater.
Samtlige overflater er nye i 2018/19, med unntak av himling i gang m/trapp i hybel og kjeller.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater / bord. Antatt etter byggemåte isolert.
Retningavvik er kontrollert.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.
Det er montert peisovn i stue.
Sotluke i kjeller. Feierluke på loft.
Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.
Gulv i kjeller av betong.
Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er innforede vegger under terreng.
Innvendig tretrapp i hybel med laminat i trinn.
Trapp er oppgradert i 2019.

Innvendig ubehandlet tretrapp til kjeller.
Det er innvendige heltre dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

Bad hybel
Flislagt bad med gulvvarme utført på egeninnsats i ca. 2018/19. Elektrisk arbeid utført av elektriker.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er tilnærmet flatt utenfor dusj. Nedsenket dusjsone med bra fall, 1:50.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er smurt på mye lim i sluk og vanskelig å se membran.
Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjnisse med glassvegg.
Det er elektrisk avtrekksvifte i tak og tilluftshull i bunn av dør.

[Gå til side](#)

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.
Hulltaking er foretatt fra garderobeskap på soverom uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom
Vaskerom i kjeller med opplegg til vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder.
Det er malt betongvegger og malt trepanel. Malt betonggulv og malte trebord i tak.
Sluk i gulv av eldre støpejernssluk.
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad 1. etg.
Flislagt bad med gulvvarme utført på egeninnsats i ca. 2019/20. Elektrisk arbeid utført av elektriker.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er svakt fall utenfor dusjnisse, 1:200 (0,5 cm fall pr. meter).
Fall i dusjsone på 1:100.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Utført på egeninnsats uten dokumentasjon.
Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjnisse med glassvegger og badekar.
Det er elektrisk avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluft ved dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.
Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.
Det er integrert komfyr, micro, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.
Brukt kjøkkeninnredning ble montert i hybel i 2018.
Innredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.
Komfyrvakt er montert. Ikke montert waterguard.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber og plastrør.
Eldre kobberrør i kjeller. Nyere plastrør fra kjeller til kjøkken og våtrom.
Stoppekran plassert i kjeller.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.
Tilgang til stakeluke fra inspeksjonsluke i gang i 1. etg. og i kjeller.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.
Spalteventil i vinduskarm på ett soverom.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn i stue.
Montert varmepumpe i stue, ukjent alder.
Termostatstyrte varmekabler i entré, kjøkken og begge bad.
Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2004, plassert på vaskerom.
Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.
Sikringsskap til hovedbolig er plassert i kjeller.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser og 50A hovedsikring.

Sikringsskap til hybel er plassert i gang.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av fjell.
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Grunnmur er lagt stedvis direkte på terreng og selvdrenerende masser.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.
Grunnmur oppført av betong, betongblokker og naturstein/betong. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledde.
Boligen er fundamentert med betongplate på grus og fjellmasser.
Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	119	119	0
Kjeller	89	11	78
Hybel 1. etasje	5	5	0
Hybel 2. etasje	45	44	1
Sum	258	179	79

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

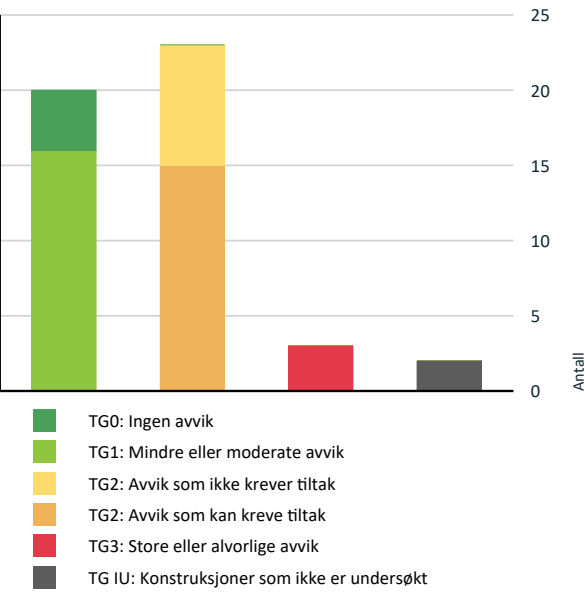
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Boligen er tegnet inn som enebolig uten utleiedel i 2. etg.

Det er tegnet inn trapp til 2. etg. der det i dag er entré til 1. etg.
Tegnet inn soverom og bad der det i dag er stort bad i 1. etg.
Tegnet inn dør ved siden av garasjeport. I dag er døren på siden av garasje på gavlvegg mot nord.

Plantegninger for 2. etg. finnes ikke.

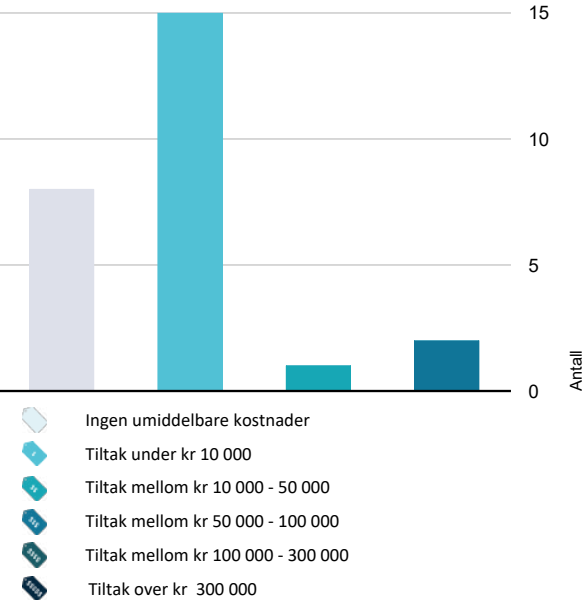
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata. Eier har bodd i boligen siden 2014. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det er mer enn 50 cm ned til hardt underlag uten rekkverk til terrasse. Mangler håndløper på vegg til inngangsparti.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til hybel mangler håndløper på vegg.

Trapp til kjeller mangler rekkverk på en side. Det er store åpninger i rekkverk på en side og mellom trinn.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det mangler inspeksjonsluka til loftet på tilbygg mot nord.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer. Er synlig fuktinnslag/lekkasje fra takvindu.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Inngangsdør til hybel går i karm/terskel. Balkongdør til hybel mangler beslag i underkant. Råteskader på kjellerdør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

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.

Bæresøyle til balkong går under terreng. Stolpene er mest sannsynlig festet til søylesko som står for lavt. Dette vil resultere i råte og vesentlig forkortet levetid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Alder på dør og vinduer har passert halvparten av forventet levetid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipa har rennemerker etter sotvann. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

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

Det er bom i (hulrom under) gulvflis ved toalett. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Liten skade på skapdør ved vaskeum.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er indikert fukt i vegg/gulv i kjeller, som tyder på sviktende drenering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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



Sammendrag av boligens tilstand

	Grunnmuren har sprekkdannelser.
	Kostnadsestimat: Under 10 000
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Utvendig > Taktekking	Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Utvendig > Nedløp og beslag - 2	Gå til side 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.
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr Målt høydeforskjell på 25 mm fra terrassedør til peisovn i stue. Målt høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter ved peisovn i stue. Det er registrert spor etter aktivitet fra borebiller i kjeller. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Avvik gjelder eldre kobberrør. Antatt normal levetid for kobberrør er 25-50 år.
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Antatt normal levetid for plastrør er 25-50 år.
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1950

Kommentar

Eiendomsverdi, 2023

Standard

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

Tilbygg / modernisering

2018

Modernisering

Moderniserte overflater, vinduer, dører, bad og kjøkken i 2018/20.

1982

Tilbygg

Tilbygget mot nord med 2 nye soverom og garasje.

UTVENDIG

Taktekking	TG 2
Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra tak. Normal aldring og vær slitasje på takstein.	

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

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

Nedløp og beslag	TG 1
Takrenner og nedløp av plastbelagt/lakkert stål fra 2019. Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.	

Årstall:	2019	Kilde:	Eier
-----------------	------	---------------	------

Nedløp og beslag - 2	TG 2
Takrenne, nedløp og beslag mot vest over soverom av plastbelagt/lakkert stål. Israftbeslag på hele taket av eldre dato. 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 utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon	TG 2
Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående og liggendekledningsbord. Det er kun registrert luftespalte bak kledning mot nord. Eier har skiftet ut dårlige/slitte kledningsbord og malt utvendig i 2023.	

Vurdering av avvik:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

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

Takkonstruksjon/Loft	TG 2
Taktypen består av saltak med takstoler i tre. Undertak av over- og underligger trebord. Adkomst via innvendig luke i gang. Loftet er isolert med mineralull. Det er spor etter eldre fuktskkjolder ved pipe, men ingen unormal fukt å måle ved befarng.	

W-takstoler i tre over tilbygg.
Det er ikke inspeksjonsmuligheter til tak på tilbygg mot nord.



Kun lufting mellom skjøter i kledning i gavlvegg.

Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. - Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det mangler inspeksjonsluke til loftet på tilbygg mot nord.

- Konsekvens/tiltak**
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må etableres en luke på en av gavl mot nord for inspeksjon og evt. slukking av brann på loftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer - 2 TG 2

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 1974 i trappegang i hybel.
Malt trevindu og takvindu med 3-lags isolerglass fra rundt 1974 på et soverom i 1. etg. og stue i hybel.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Eier opplyser om at han har nytt vindu til soverom og trappegang, men er ikke montert.



Årstall: 1974 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer. Er synlig fuktinnsig/lekkasje fra takvindu.

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

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer TG 1

PVC vinduer med 3-lags isolerglass.
På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører TG 2

Isolert og formpresset ytterdør til hybel fra 2007.
PVC balkongdør i hybel med 3-lags isolerglass fra 2018.
Malt kjellerdør i tre.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Inngangsdør til hybel går i karm/terskel.
Balkongdør til hybel mangler beslag i underkant.
Råteskader på kjellerdør.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
- Inngangsdør til hybel trenger justering.
Det må monteres beslag i underkant av balkongdør til hybel.
Kjellerdør bør byttes i nærmeste fremtid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører - 2 TG 1

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2020.
PVC terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2

Balkong på 5 m² (3,29 x 1,50) med utgang fra stue i hybel i trykkimpregnert tre fundamentert på søyle ned til grunn.
Liggende spilerekkverk på 93 cm.

Terrasse fra 2019 på 22 m² (7,23 x 3,04) med utgang fra stue.
Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på naturstein/betong.
Liggende rekkverk av kledningsbord på 97 cm.



Bæresøyle går under terreng.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

- Vurdering av avvik:**
- 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.

Bæresøyle til balkong går under terreng.
Stolpene er mest sannsynlig festet til søylesko som står for lavt. Dette vil resultere i råte og vesentlig forkortet levetid.

- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Det må foretas terrengjustering rundt bæresøyle.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper TG 3

Betongtrapp med skiferstein i trinn til inngangspartiet.
Stående rekkverk av malte trebord. Mangler håndløper på vegg.

Naturstein/betongtrapp til terrasse. Mangler rekkverk på hver side.



Naturstein/betongtrapp.



Betongtrapp med skifertrinn.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke montert rekkverk.

Det er mer enn 50 cm ned til hardt underlag uten rekkverk til terrasse.
Mangler håndløper på vegg til inngangsparti.

- Konsekvens/tiltak**
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav om montering av håndløper opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre utvendige forhold TG 2

Boligen har 2 garasjer kjedet med boligens kjelleretasje.

Garasje 1 er på 27 m² (4,12 x 6,69)
Gulv og vegger av betong. Trebord i tak.
Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.
Leddport av stål med elektrisk portåpner. (eier har mistet nøkkel)

Garasje 2 er på 30,5 m² (4,08 x 7,46)
Gulv og vegger av betong. Gipset tak.
Vinduer av tre. Malt tredør.
Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.
Bod i bakkant på 8,7 m².

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Alder på dør og vinduer har passert halvparten av forventet levetid.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
- Vinduer og dør bør skiftes i nærmeste fremtid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater TG 1

Gulver har flis og laminat.
Vegger har malte plater, tapet og malte panelplater.
Tak har malte/behandlede plater.
Samtlige overflater er nye i 2018/19, med unntak av himling i gang m/trapp i hybel og kjeller.

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 2

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekktet med plater / bord. Antatt etter byggemåte isolert.
Retningavvik er kontrollert.

- Vurdering av avvik:**
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Tilstandsrapport

Målt høydeforskjell på 25 mm fra terrassedør til peisovn i stue.
Målt høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter ved peisovn i stue.
Det er registrert spor etter aktivitet fra borebiller i kjeller.

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

Konsekvens/tiltak

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

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.



Sprekk i ildfast stein.



Rennemerker etter sotvann.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.



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

Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue.
Sotluke i kjeller. Feierluke på loft.
Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

Gulv i kjeller av betong.
Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er innforede vegger under terreng.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

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

Innvendige trapper

Innvendig tretrapp i hybel med laminat i trinn. Trapp er oppgradert i 2019.

Innvendig ubehandlet tretrapp til kjeller.



Trapp til kjeller.



Trapp i hybel.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til hybel mangler håndløper på vegg.

Trapp til kjeller mangler rekkverk på en side.
Det er store åpninger i rekkverk på en side og mellom trinn.

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

Det er innvendige heltre dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme utført på egeninnsats i ca. 2019/20. Elektrisk arbeid utført av elektriker.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

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

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er svakt fall utenfor dusjnise, 1:200 (0,5 cm fall pr. meter).
Fall i dusjsone på 1:100.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er bom i (hulrom under) gulvflis ved toalett.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med svakt fall, men krever varsom bruk.
Flis med bom bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Utført på egeninnsats uten dokumentasjon.



Sluk i dusj.



Sluk under badekar.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjnisse med glassvegg og badekar.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Ventilasjon

Det er elektrisk avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluft ved dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent på 6,2 % som er tørt tre.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjeller med opplegg til vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereider.
Det er malt betongvegger og malt trepanel. Malt betonggulv og malte trebord i tak.
Sluk i gulv av eldre støpejernssluk.
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

HYBEL 2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme utført på egeninnsats i ca. 2018/19. Elektrisk arbeid utført av elektriker.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

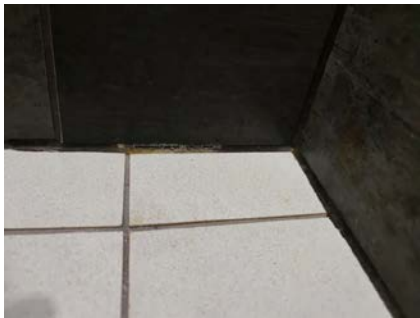
Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er tilnærmet flatt utenfor dusj. Nedsenket dusjsone med bra fall, 1:50.



Sprekk i gulvfuge mot vegg i dusj.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er smurt på mye lim i sluk og vanskelig å se membran.



Årstall: 2018 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjnisse med glassvegg.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Ventilasjon

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra garderobeskap på soverom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent på 7,3 % som er tørt tre.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.
Det er integrert komfyr, micro, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøl/fryseskap.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
 - Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Konsekvens/tiltak**
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
 - Komfyrvakt må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 1

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

Årstall: 2020 Kilde: Eier

HYBEL 2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Brukt kjøkkeninnredning ble montert i hybel i 2018.
Innredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.
Komfyrvakt er montert. Ikke montert waterguard.

Årstall: 2018

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Liten skade på skapdør ved vaskeskum.
- Konsekvens/tiltak**
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 1

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør er av kobber og plastrør.
Eldre kobberrør i kjeller. Nyere plastrør fra kjeller til kjøkken og våtrom.
Stoppekran plassert i kjeller.

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

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avvik gjelder eldre kobberrør.

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.

Avløpsrør

TG 2

Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.
Tilgang til stakeluke fra inspeksjonsluke i gang i 1. etg. og i kjeller.

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

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Antatt normal levetid for plastrør er 25-50 år.

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

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.
Spalteventil i vinduskarm på ett soverom.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmesentral

TG IU

Tilstandsrapport

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn i stue.
Montert varmepumpe i stue, ukjent alder.
Termostatstyrte varmekabler i entré, kjøkken og begge bad.
Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2004, plassert på vaskerom.
Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Sikringsskap til hovedbolig er plassert i kjeller.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser og 50A hovedsikring.

Sikringsskap til hybel er plassert i gang.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2018 Ny innmat i sikringsskap i 2018/19 ifølge eier.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Elektriker har utbedret kursfortegnelse og samsvarserklæring etter befaring.



Sikringsskap til hybel.

Tilstandsrapport



Sikringsskap til hovedbolig.

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering

TG 2

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Grunnmur er lagt stedvis direkte på terreng og selvdrenerende masser. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er indikert fukt i vegg/gulv i kjeller, som tyder på sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur oppført av betong, betongblokker og naturstein/betong. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate på grus og fjellmasser.



Sprekk i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i grunnmur må tettes og observeres over tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

TG 0

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

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					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	119	119	0	Entré , Gang , Trapperom , Kjøkken , Stue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad	
Kjeller	89	11	78	Vaskerom	Entré , Hall m/trapp , Bod 1, Bod 2, Bod 3
Hybel 1. etasje	5	5	0	Entré	
Hybel 2. etasje	45	44	1	Gang m/trapp, Bad , Soverom , Kjøkken , Stue	Kott
Sum	258	179	79		

Kommentar

Areal 1. etg.
Entré: 3,7 m²
Gang: 12,8 m²
Trapperom: 0,7 m²
Kjøkken: 13,5 m²
Stue: 30,5 m²
Soverom 1: 9,4 m²
Soverom 2: 11,3 m²
Soverom 3: 18,1 m²
Bad: 9 m²

Areal 1. etg hybel.
Entré: 4,5 m²

Areal 2. etg. hybel.
Gang m/trapp: 6,4 m²
Bad: 2,8 m²
Soverom: 10 m²
Kjøkken: 10,9 m²
Stue: 11 m²
Kott er ikke målbart.

Kjeller:
Vaskerom: 10,6 m²
Garasje 1: 27 m² (s-rom)
Garasje 2 m/bod: 30,5 m² (s-rom)

Ved befaringen er det bruken av rommene som avgjør beregningen av arealene, selv om de kan være i strid med byggeforskriftene.
Vaskerom i kjeller er regnet som p-rom pga bruken av rommet.

Lovlighet

Byggetegninger



Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Boligen er tegnet inn som enebolig uten utleiedel i 2. etg.

Det er tegnet inn trapp til 2. etg. der det i dag er entré til 1. etg.
Tegnet inn soverom og bad der det i dag er stort bad i 1. etg.
Tegnet inn dør ved siden av garasjeport. I dag er døren på siden av garasje på gavlvegg mot nord.

Plantegninger for 2. etg. finnes ikke.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Store oppgraderinger i boligen i 2018/20 med nye vinduer, dører, overflater, kjøkken, badерom, innmat i sikringsskap.
Malt utvendig i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

28.8.2023

Til stede

Olav Rudland Kvilhaug

Audrius Kurcikevicius

Rolle

Takstingeniør

Kunde

Matrikkeldata

Kommune

3804 SANDEFJORD

gnr.

80

bnr.

22

fnr.

snr.

0

Areal

1126.8 m²

Kilde

BEREGNET AREAL (Ambita)

Eieforhold

Eiet

Adresse

Årøveien 52

Hjemmelshaver

Kurcikevicius Audrius

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforhold / plan, fremlegges hos megler.

Om tomten

Belegningsstein i gårdsplass. Opparbeidet tomt med plenarealer og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Type

Opphør av samboerskap



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	29.08.2023		Gjennomgått	0	Nei
Megleropplysninger		Innhentet kommunal info.	Gjennomgått	0	Nei
Eieropplysninger	28.08.2023	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått	0	Nei
Tidligere takst	28.08.2023	Fremvist på befaring.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.08.2023	Midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 27.05.1982.	Gjennomgått	0	Nei
		Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen på eiendommen i kommunens arkiv.			

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers 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.

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.

- Fuksøk: 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 fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Z1.6807>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sandefjord og Andebu

Oppdragsnr.

1311230159

Selger 1 navn

Audrius Kurcikevicius

Gateadresse

Arøveien 52

Poststed

SANDEFJORD

Postnr

3233

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

9

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 1311230159

2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Badene har vært pusset opp av eier ved egeninnsats. Rørleggerarbeid også ved egeninnsats, men elektriker av fagfolk.

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Plastsluk og membran fornyet - egeninnsats.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Fuktig i underetasje iflg taksten

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei☐ Ja

7

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Liten sprekk i bakplate i peis.

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Funnet muselort på loft.

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Mye av det elektriske er byttet. Nytt sikringsskap.

Arbeid utført av

Borgeskogen Elektro

11.1

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

☐ Nei☒ Ja

12

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

☒ Nei☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

14

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

☒ Nei☐ Ja

Initialer selger: AK

2

Document reference: 1311230159

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Leier ut 2.etg. Ikke godkjent som egen enhet.

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Leilighet oppe er avdelt i gangen (ved garderobeskap) til separate enheter. Dette er ikke byggemeldt.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vet ikke

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Privat vei hvor vi deler kostnader for vedlikehold, brøyting etc. montert nye takrenner ved egeninnsats.

Document reference: 1311230159

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

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

☐

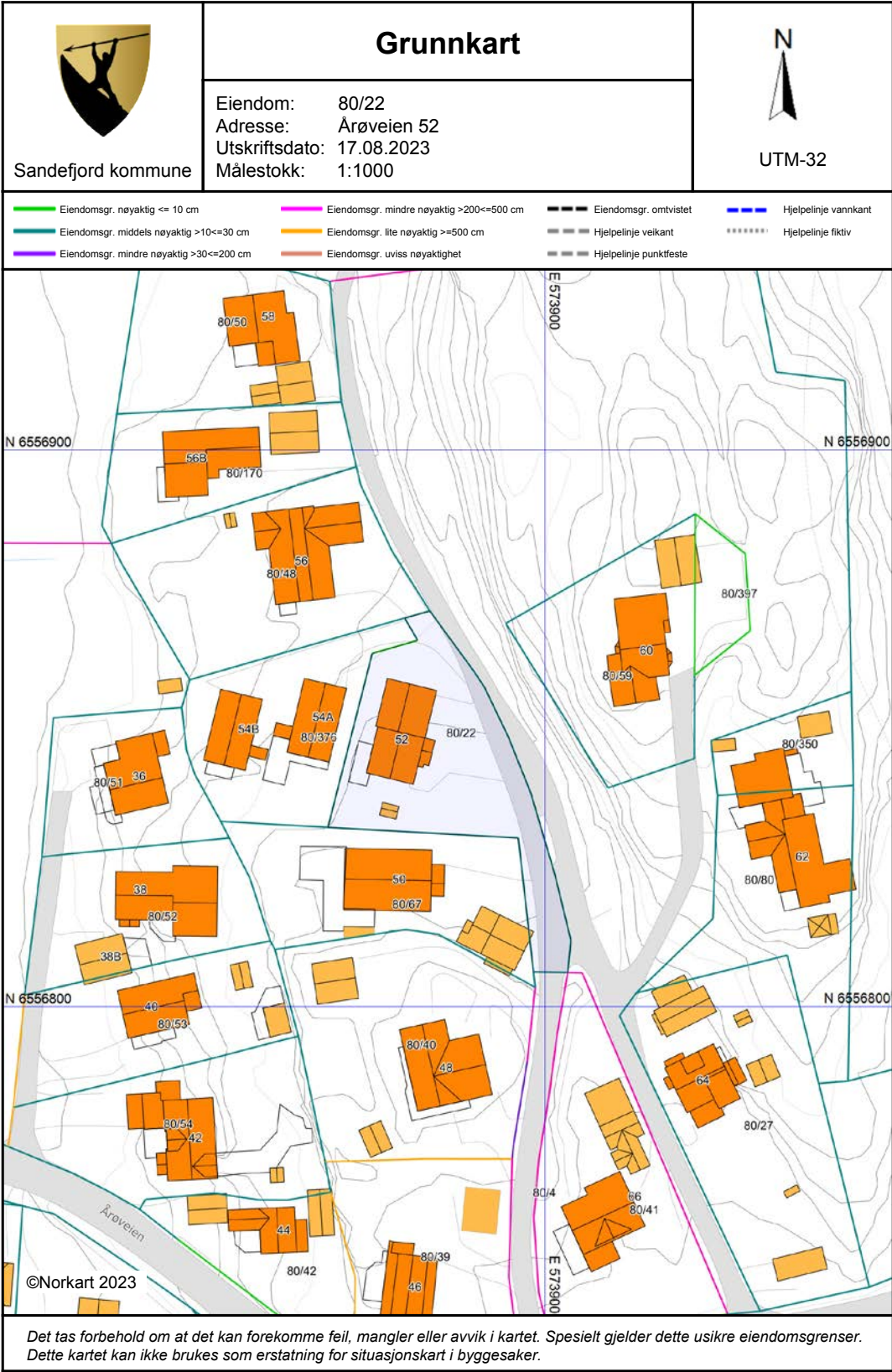
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311230159

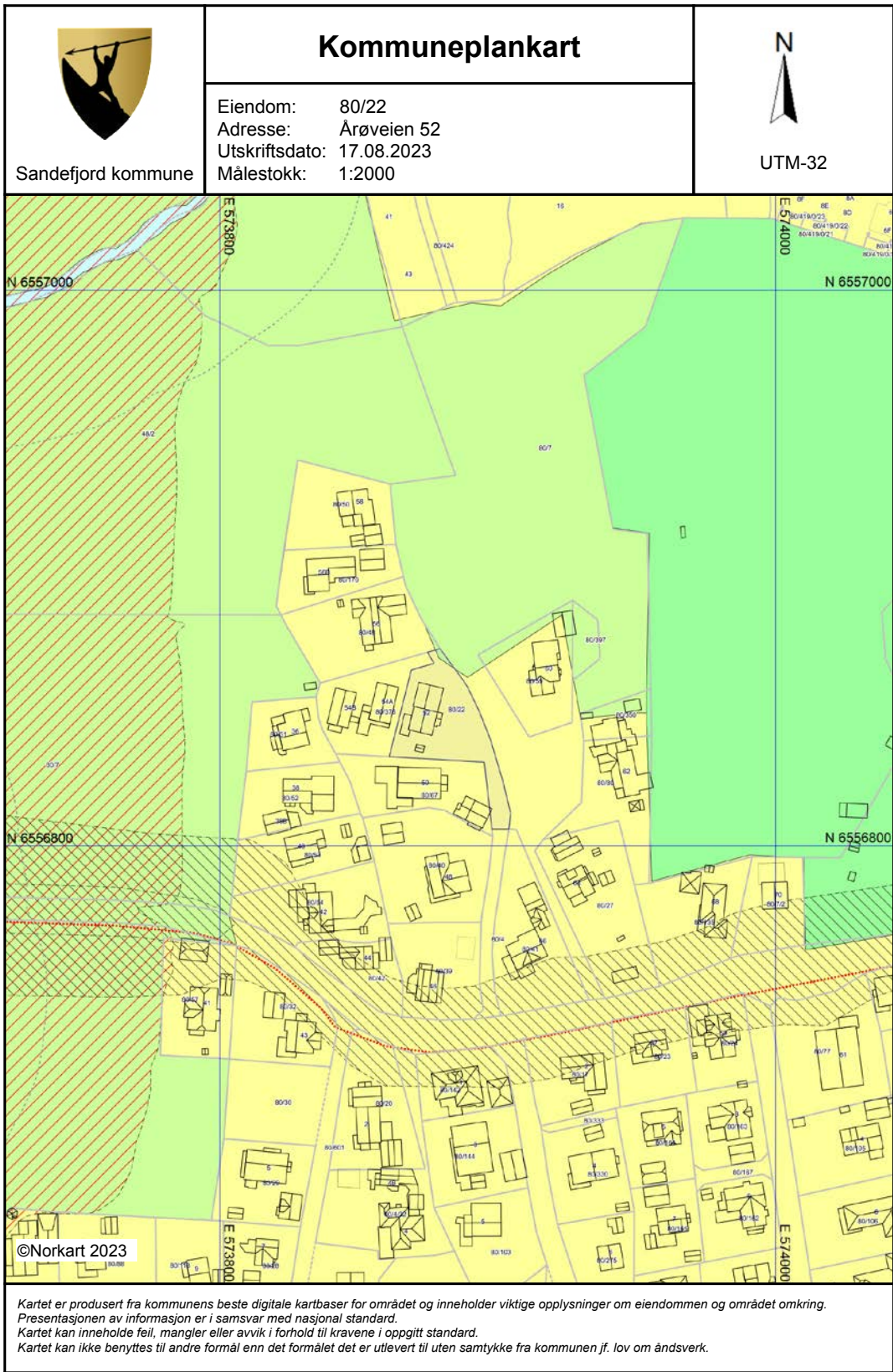
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Audrius Kurcikevicius	f32cb1e62051271c564bfa9e393f25838478a4a0	28.08.2023 11:05:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

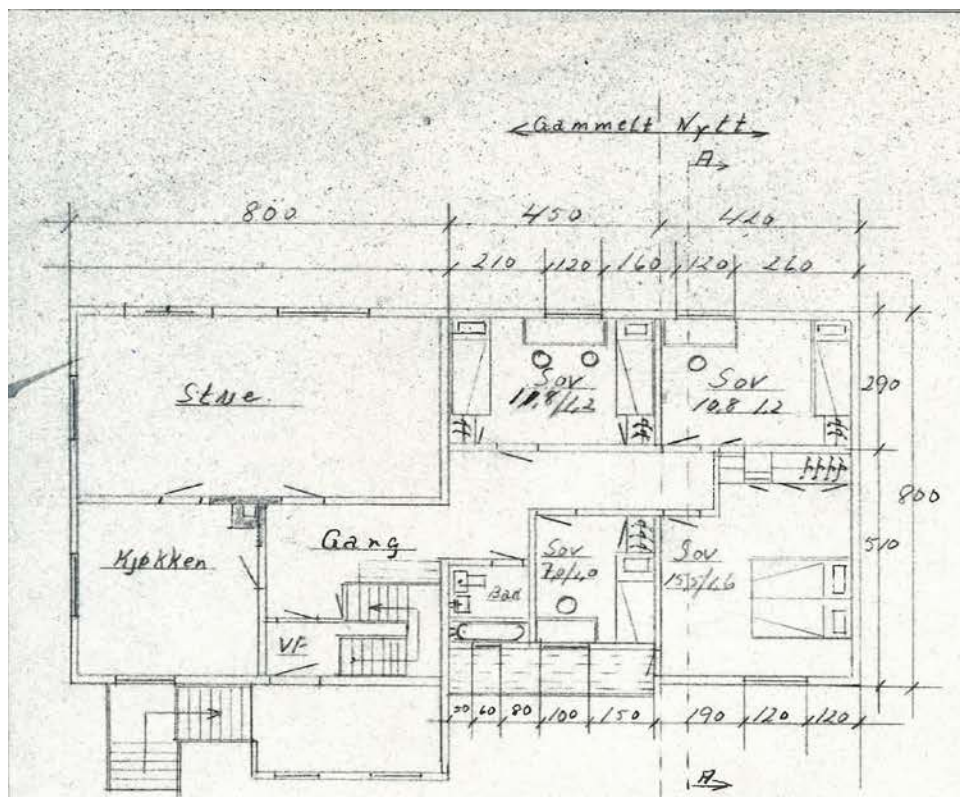
Document reference: 1311230159

- 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>

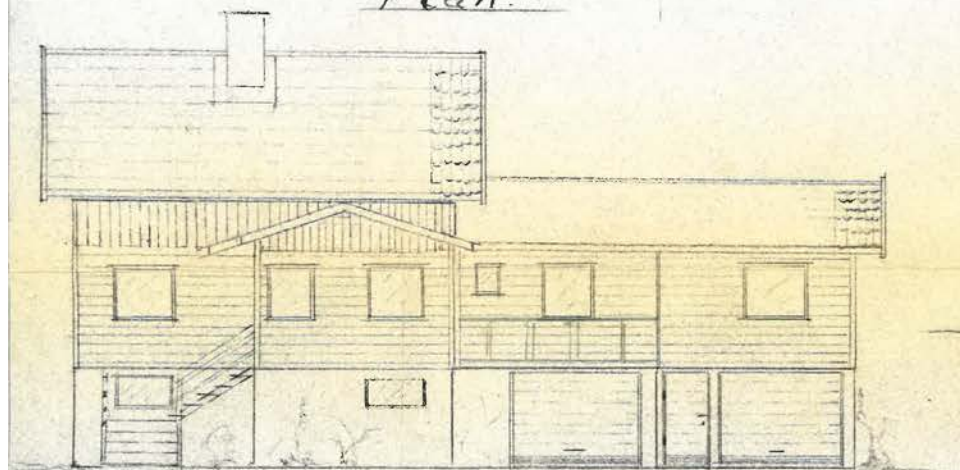




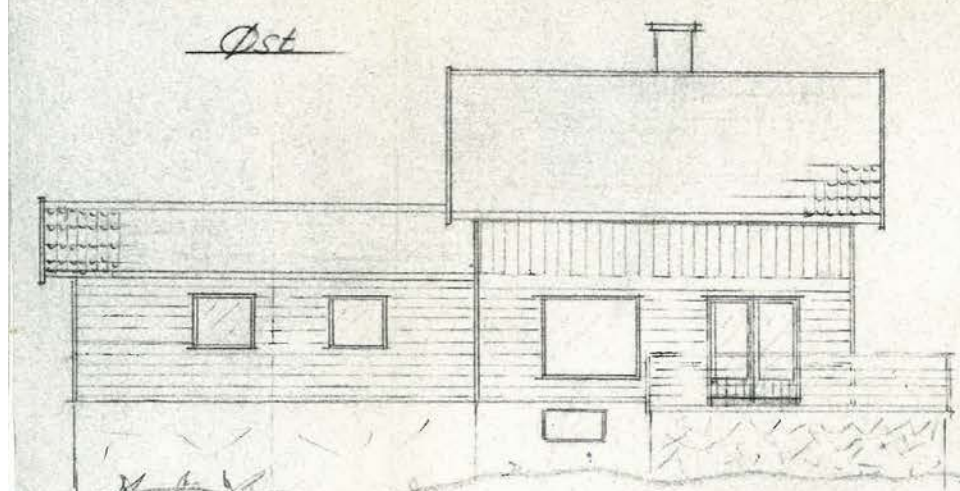




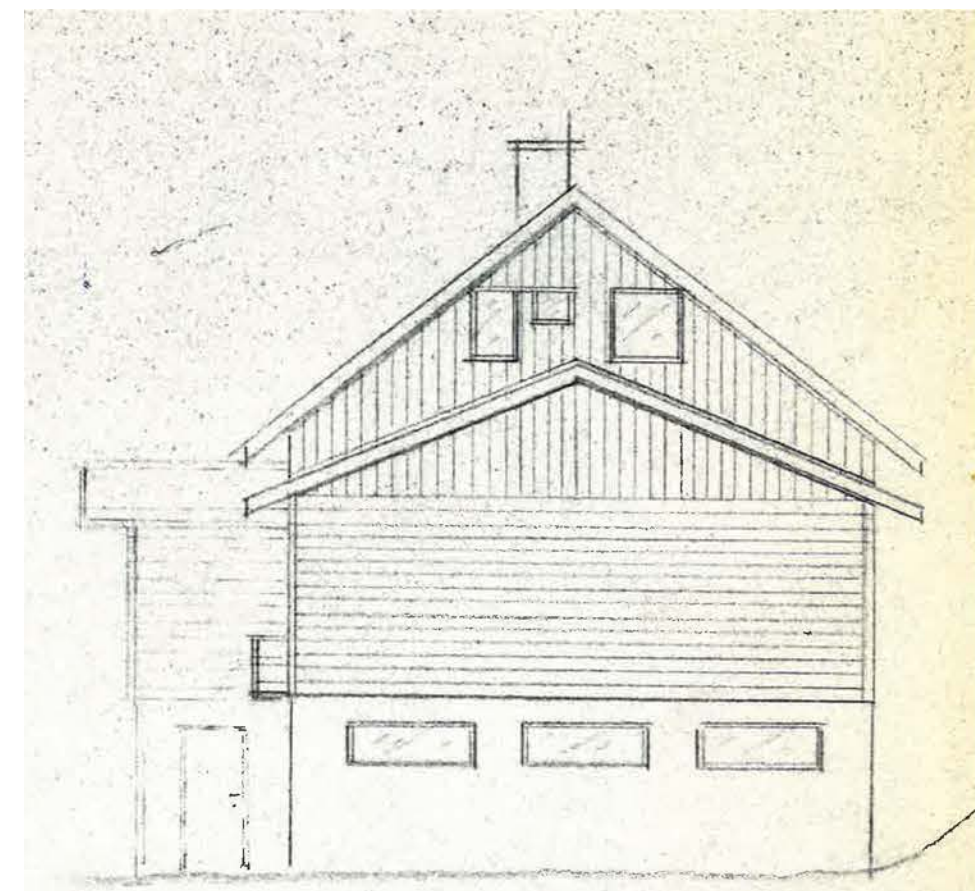
Plan. Gammelt Nytt



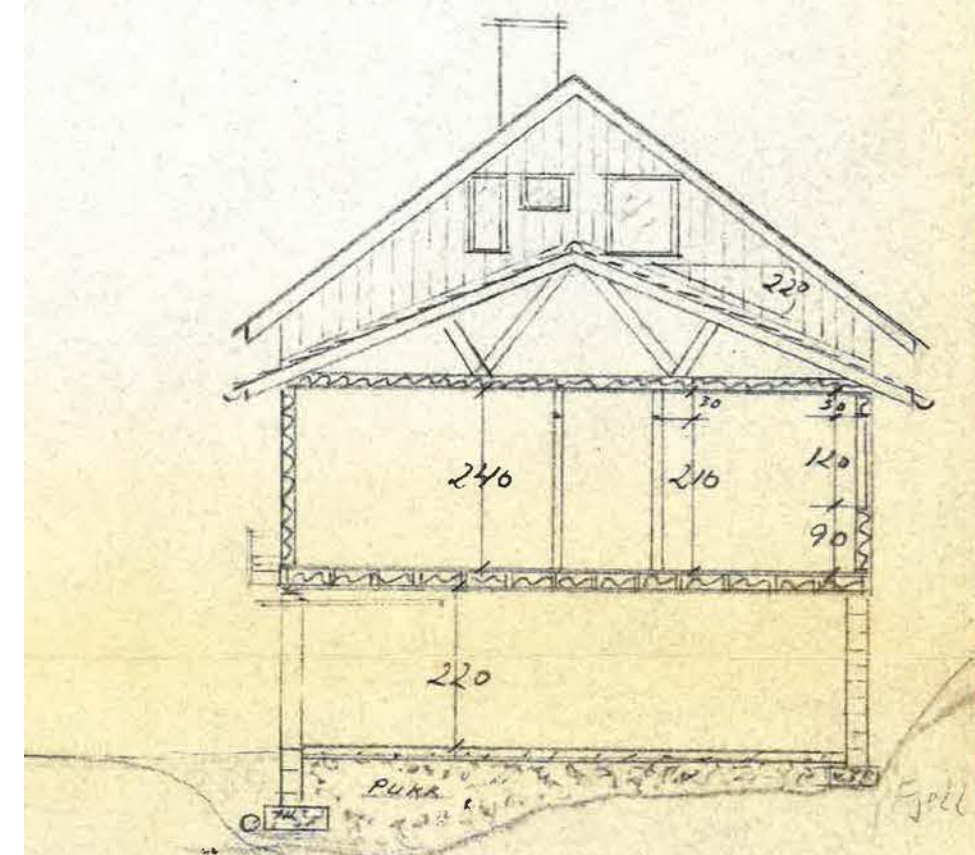
Øst



Vest



Nord



Snitt A-A

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-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at 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 påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. | bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis. | 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. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. | 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. | 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 | | 7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. |
| | | 8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. |

Viktige avtalerettslige forhold

- | | | |
|--|---|--|
| 1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. | 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). | 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. |
| 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 | 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: Årøveien 52
3233 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Oppdragsnummer: 1311230159

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: 30.08.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon