



aktiv.

Årøveien 52, 3233 SANDEFJORD

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



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 290 000,-
Omkostn.: Kr 133 490,-
Total ink omk.: Kr 5 423 490,-
Selger: Audrius Kurcikevicius

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

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

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

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	88
Nabolagsprofil	93
Kommunelpankart	96
Bygningstegninger	97
Midlertidig brukstillatelse	99
Erklæring	100
Erklæring om rettighet i fast eiendom	101
Tinglyst erklæring	104
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 258kvm

P-rom 179kvm

Enebolig

Hybel

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 bryggekannten.

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 bygningssdeler.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Utvendig:

Taket er tekket 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 underligger trebord.

Adkomst via innvendig luke i gang.

Løftet er isolert med mineralull.

Det er spor etter eldre fuktskjolder 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 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.
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 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 dusjnise, 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, dusjnise 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 befarings.

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 befarings. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befarings.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

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 befaringsdagen.

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 innkledd.

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 hvor 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 store badet. Her er det dusjnise, hjørneboblebadekar servant og vegghengt toalett. Badet er helflisset 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 garasje plasser 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 flisset gulv og vegger. Innfliset hylle i dusjen. Servant i innredning.

Kjøkkenet er en pen brukt innredning som er montert. Kjøkkenøy og fin plass til spise plass. 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 drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem 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 > 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 montering 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.

Utvendig > Taktekking

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er synlig lekkasje i taktekingen i område over soverom i 1. etg. Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
 - Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
 - Det er synlige tegn til lekkasje i taktekingen i området over soverom i 1. etasje.
- Takteking bør skiftes ut snarest for å unngå ytterligere skader.

Elektrisk anlegg:

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.

21. 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

Kommentar:

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar: Ny innmat i sikringsskap i 2018/19 ifølge eier.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

Kommentar:

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Kommentar: Ifølge eier foreligger det samsvarserklæring for skifte av sikringsskap, men denne er ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Kommentar:

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Kommentar:

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Kommentar:

10. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Kommentar:

14. 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

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar: Synlige kabler fra sikringsskap i kjeller er ikke tilstrekkelig festet og noe eldre anlegg i kjeller bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

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.

Termostatstyrte 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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 290 000

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 tilbygg garasje, 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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at hele 2.etg som er innredet og brukt som selvstendig boenhet ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold eller separat boenhet. 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.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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.

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

5 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

132 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

133 490 (Omkostninger totalt)

149 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

152 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 423 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 439 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 442 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 133 490

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

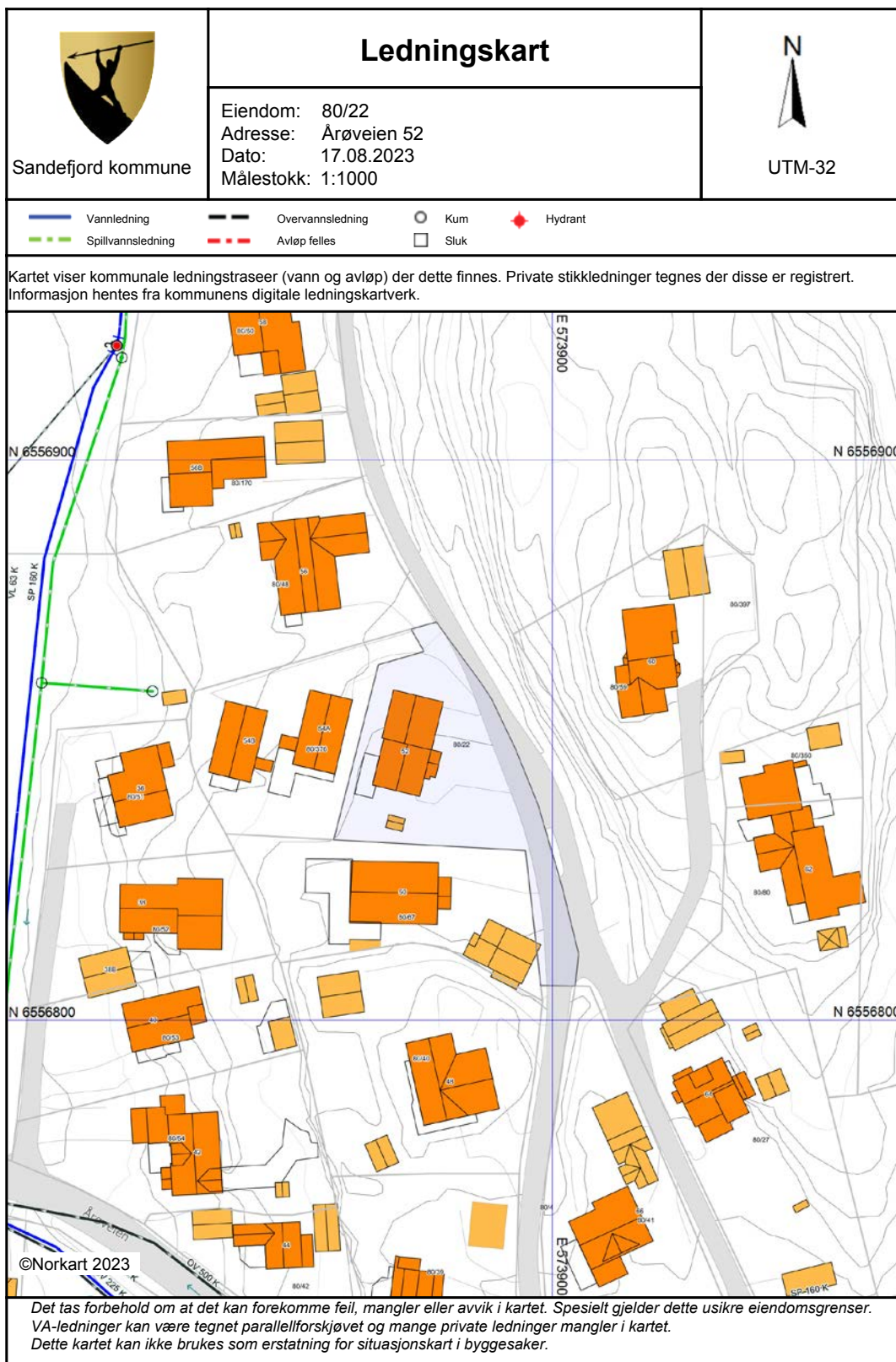
Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

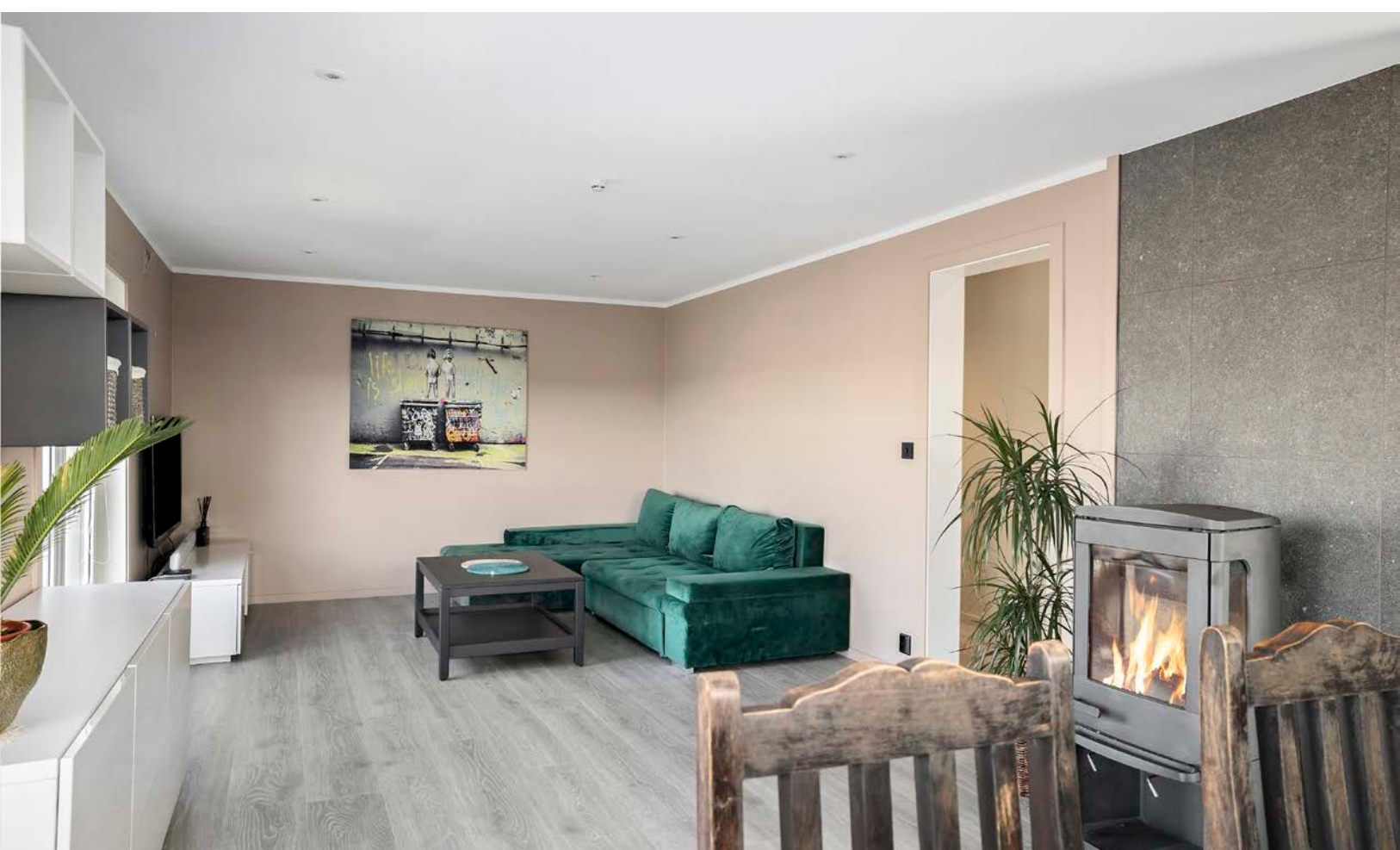
Oppdragstaker

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

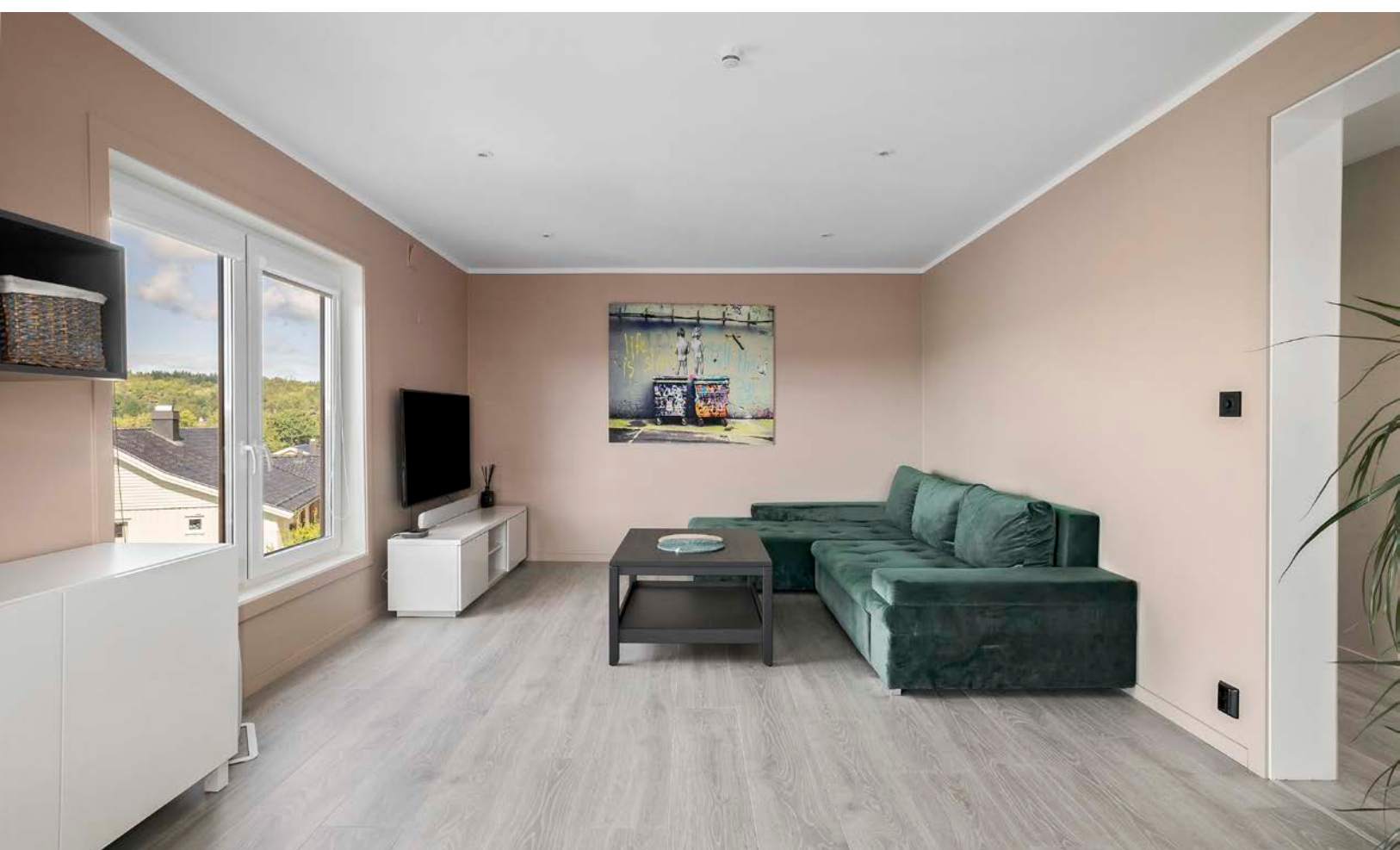
07.08.2025









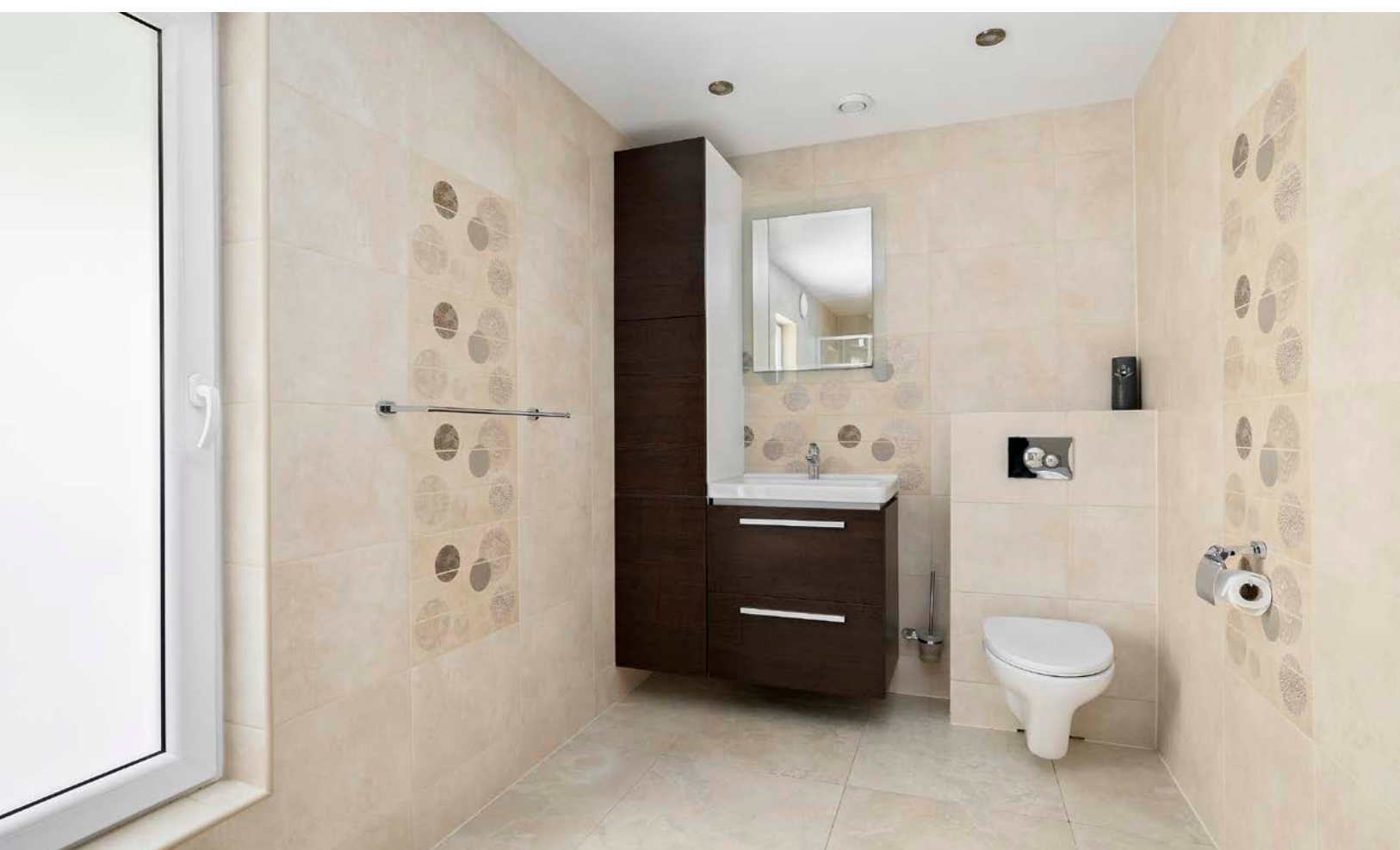




















1 etasje

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

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



2 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

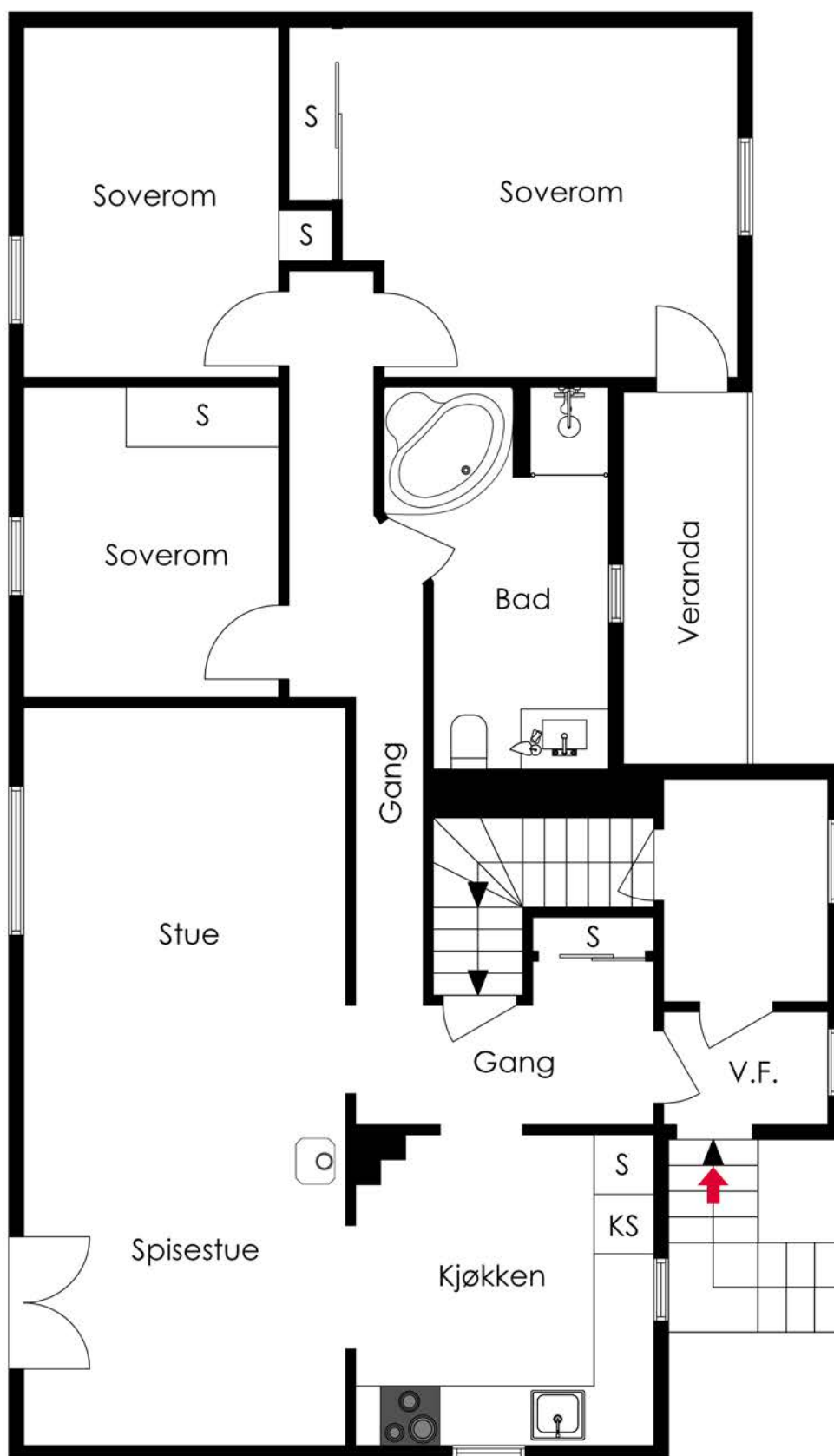
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





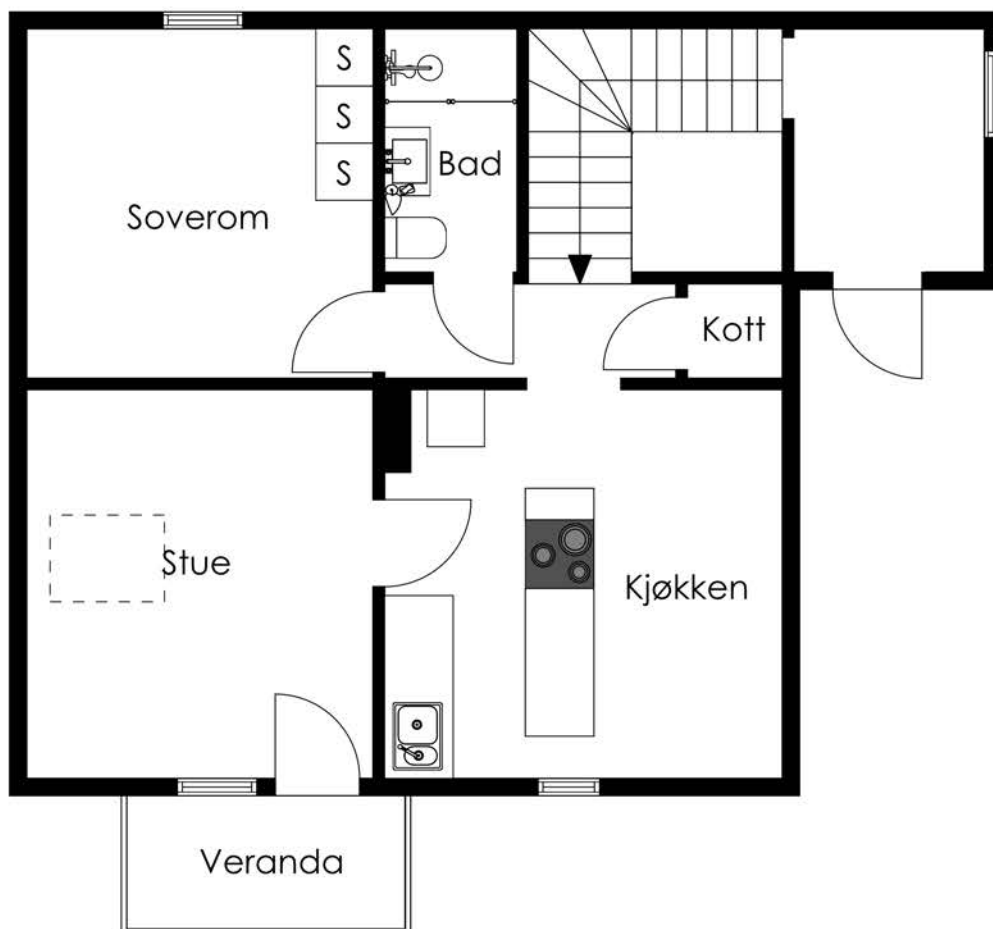




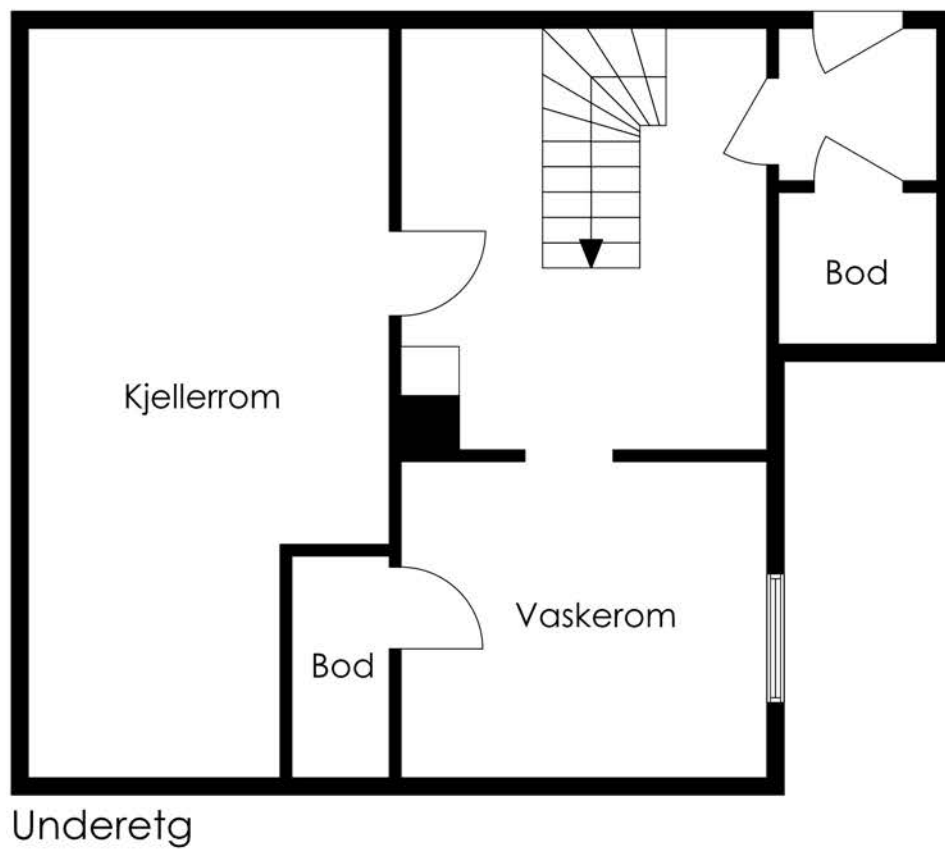


1 etasje

aktiv.



2 etasje



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Årøveien 52, 3233 SANDEFJORD
 SANDEFJORD kommune
 gnr. 80, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 08.10.2024

Rapportdato: 08.10.2024

Oppdragsnr.: 21248-1226

Referansenummer: UP9115

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



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



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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsententer]
et senter i Drammen i Vestfold som
"De eiendomsaktører"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med 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- og avløpsrør, varmtvannsbereder, drenering og bør skiftes ut i nærmeste fremtid.

Det er påvist tegn til museaktivitet på loftet. Dette bør følges opp med tiltak for å hindre ytterligere skadedyrproblemer.

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 bygningsselementene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til inneløst, 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.

Takteking er vurdert fra tak.

Takrenner og nedløp av plastbelagt/lakkert stål fra 2019.

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

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 på eldre del og rupanel i tilbygg.

Adkomst via innvendig luke i gang i 2. etg. og tilgang til loft i tilbygget del i loft i 1. etg.

Loftet er isolert med mineralull.

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.

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 underetasje.

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.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Gulver har flis og laminat.
Vegger har malte plater, tapet og malte panelplater.
Tak har malte/behandlede plater.
Malte takessplater i soverom.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater / bord. Antatt etter byggemåte isolert.
Retningavvik er kontrollert.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
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.
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.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med gulvvarme utført på egeninnsats i ca. 2019/20. Elektrisk arbeid utført av elektriker.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
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.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Utført på egeninnsats uten dokumentasjon.
Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjnise med glassvegger og badekar.
Det er elektrisk avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluft ved dør.
Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Vaskekjeller 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.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Flislagt bad med gulvvarme utført på egeninnsats i ca. 2018/19. Elektrisk arbeid utført av elektriker.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
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 dusjnise med glassvegg.
Det er elektrisk avtrekksvifte i tak og tilluftshull i bunn av dør.
Hulltaking er foretatt fra garderobereskapp på 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 kjølfrysenskap.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

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 kjølfrysenskap.

Komfyrvakt er montert. Ikke montert waterguard.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

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.

Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.

Tilgang til stakeluke fra inspeksjonsluke i gang i 1. etg. og i kjeller.

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.

Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2004, plassert i vaskekjeller.

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](#)

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 innkledd.

Boligen er fundamentert med betongplate på grus og fjellmasser.

Tomten er stedvis tilnærmet flat, og stedvis noe svakt fall rundt bygningsmassen.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

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.

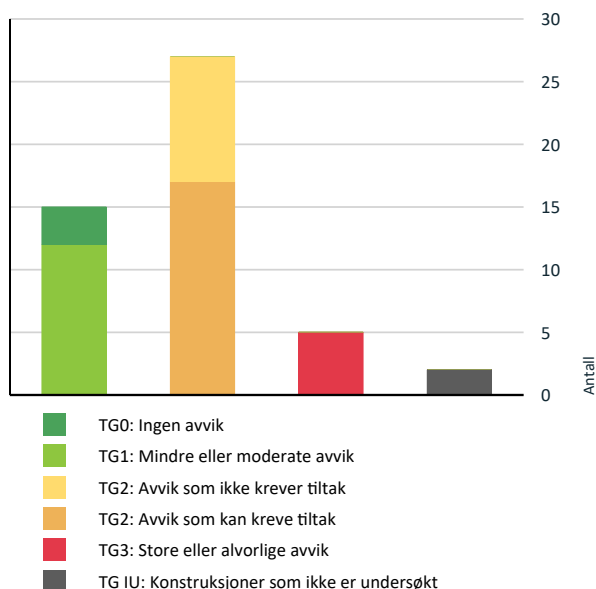
Tegnet inn soverom og bad der det i dag er stort bad i 1. etg.

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.

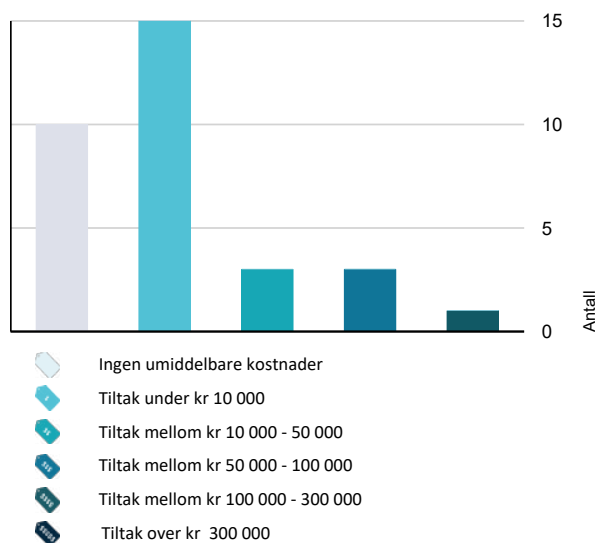
Sammendrag av boligens tilstand

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 rekvirert 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 > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller/underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller/underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Hybel 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hybel 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Hybel 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1950

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

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

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra tak.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig lekkasje i taktekingen i område over soverom i 1. etg.

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er synlige tegn til lekkasje i taktekingen i området over soverom i 1. etasje. Taktekking bør skiftes ut snarest for å unngå ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Eier har skiftet ut dårlige/slitte kledningsbord og malt utvendig i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Enkelte steder er det ingen lufting i nedre del av kledning mot grunnmur, og enkelte steder er det lufting, men det mangler musesperre.

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 med lufting, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Det må monteres musesperre der det mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lufting av kledning, men mangler musesperre.



Ingen lufting av kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av saltak med takstoler i tre.

Undertak av over- og underliggende trebord på eldre del og rupanel i tilbygg.

Adkomst via innvendig luke i gang i 2. etg. og tilgang til loft i tilbygget del i loft i 1. etg.

Loftet er isolert med mineralull.

Det er spor etter eldre fuktskjolder ved pipe, men ingen unormal fukt å måle ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er dårlig ventilering av takkonstruksjonen i begge loftkonstruksjoner.

Det er påvist høye fuktverdier og misfarging av undertak i tilbygg.

Det er påvist synlig brudd på dampspærren i loftet rundt de innfelte downlightene i gangen i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved utskifting av takteking er det naturlig å skifte ut undertaket. Samtidig bør ventilasjonen forbedres for å sikre tilstrekkelig lufting av loftkonstruksjon, noe som vil bidra til å forlenge takets levetid og redusere risikoen for fuktproblemer.

Brudd på dampsperre kan medføre risiko for luftlekkasje og fuktskader, og bør utbedres for å opprettholde en tett dampsperre.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kun lufting mellom skjøter i kledning i gavlvegg.



Målt høye fuktverdier i undertak i tilbygg.

Vinduer - 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 befarings. 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 utskifting av vinduer nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vinduer

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

Tilstandsrapport

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



TG 1 Dører - 2

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

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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 spilerekkevverk 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.

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.

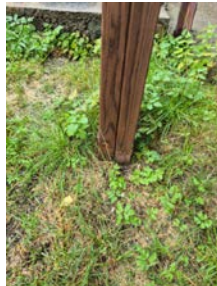
Konsekvens/tiltak

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

Det må foretas terrengjustering rundt bæresøyle.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bæresøyle går under terreng.

Utvendige trapper

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.

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



Naturstein/betongtrapp.



Betongtrapp med skifertrinn.

Andre utvendige forhold

Boligen har 2 garasjer kjedet med boligens underetasje.

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:

Tilstandsrapport

- 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

TG 1 Overflater

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

TG 2 Overflater - 2

Malte takessplater i soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er overmalte fukt skjolder i takessplater på et soverom, og det er målt høye fuktverdier i takplater fra lekkasje i takteking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plater må males/utbedres etter at takteking er utbedret.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Målt høye fuktverdier.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- 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 borebiller i kjeller, men det var ingen synlig aktivitet ved befarings.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 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



TG 2 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.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

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

Tilstandsrapport



Sprekk i ildfast stein.



Rennemerker etter sotvann.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller av betong.

Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er innforede vegger under terreng.

Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Innvendige trapper

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

Tilstandsrapport

Innvendig ubehandlet tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

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

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



Trapp til kjeller.



Trapp i hybel.

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 tredører 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

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

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

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

1. ETASJE > BAD

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.

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.

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG:2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk i dusj.



Sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

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

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent på 6,4 % som er tørt tre.

KJELLER/UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Vaskekjeller 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.

Vurdering av avvik:

- 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.

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

KJELLER/UNDERETASJE > VASKEROM

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

HYBEL 2. ETASJE > BAD

Overflater vegg 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

HYBEL 2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i gulvfuge mot vegg i dusj.

HYBEL 2. ETASJE > BAD

TG 2 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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG:2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HYBEL 2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

HYBEL 2. ETASJE > BAD

TG 1 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.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Eier

HYBEL 2. ETASJE > BAD

TG 0 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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2020

Kilde: Eier

HYBEL 2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Brukt kjøkkeninnredning ble montert i hybel i 2018.

Tilstandsrapport

Innredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum 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 vaskekum.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Under 10 000



HYBEL 2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

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

TG IU Varmesentral

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.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2004, plassert i vaskekjeller.

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

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

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

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.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2018 Ny innmat i sikringsskap i 2018/19 ifølge eier.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Ifølge eier foreligger det samsvarserklæring for skifte av sikringsskap, men denne er ikke fremvist.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Ja Synlige kabler fra sikringsskap i kjeller er ikke tilstrekkelig festet og noe eldre anlegg i kjeller bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

Kostnadsestimat gjelder kun for elkontroll av anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap til hybel.



Sikringsskap til hovedbolig.



Ledninger er ikke tilstrekkelig festet.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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 drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

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



Sprekk i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er stedvis tilnærmet flat, og stedvis noe svakt fall rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Svakt hellende terreng mot bolig i gårdsplass.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

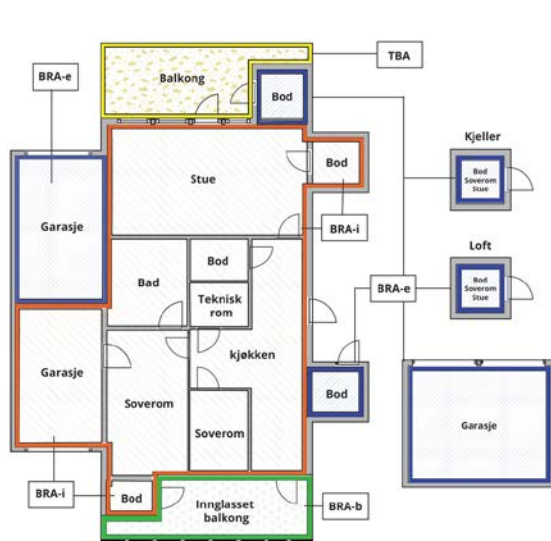
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	119			119	22
Kjeller/underetasje	31	58		89	
Hybel 1. etasje	5			5	
Hybel 2. etasje	45			45	5
SUM	200	58			27
SUM BRA	258				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Gang , Trapperom , Kjøkken , Stue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Kjeller/underetasje	Entré , Hall m/trapp , Vaskerom , Bod 1, Bod 2, Bod 3	Garasje , Garasje m/bod	
Hybel 1. etasje	Entré		
Hybel 2. etasje	Gang m/trapp, Bad , Kott , Soverom , Kjøkken , Stue		

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/underetasje:
Vaskekjeller: 10,6 m²
Garasje 1: 27 m² (BRA-e)
Garasje m/bod: 30,5 m² (BRA-e)

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 byggt teknisk 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, bad, 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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	168	90

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingenør
	Audrius Kurcikevicius	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	80	22		0	1126.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	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	Type
2019	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/UP9115>

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	
Årøveien 52	

Poststed	Postnr
SANDEFJORD	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 boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1311230159

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

Initialer selger: AK

1

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/fornyhet?

☐ 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

Document reference: 1311230159

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

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311230159

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Audrius Kurcikevicius	f32cb1e62051271c564bfa9e 393f25838478a4a0	28.04.2025 19:26:44 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>

Nabolagsprofil

Årøveien 52 - Nabolaget Solløkka - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Solløkka Linje 163	3 min 0.2 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	7 min 4.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	17 min

Skoler

Helgerød skole (1-7 kl.) 140 elever, 8 klasser	22 min 1.6 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 25 klasser	7 min 4.5 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 329 elever, 21 klasser	9 min 5.6 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 26 klasser	12 min 7.1 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	9 min 5.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	10 min 6.1 km

«Fantastiske turområder både på vannet og fine turstier langs kysten. Stille og rolig idyll. Sykkelsti helt til byen.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Naboskapet

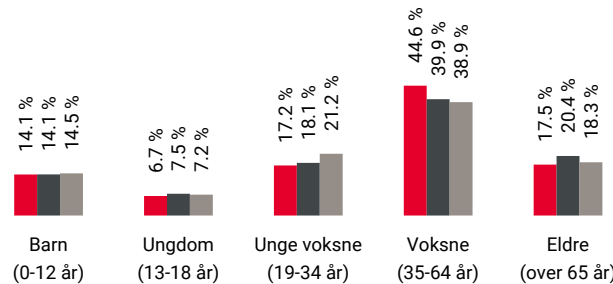
Godt vennskap 83/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solløkka	1 037	453
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Helgerød barnehage (0-5 år) 72 barn	5 min 2.9 km
Toppen barnehage (0-5 år) 13 barn	6 min 2.7 km
Høgenhall barnehage (1-5 år) 33 barn	7 min 3.1 km

Dagligvare

Meny Haslesenteret PostNord	5 min 3.2 km
Coop Extra Haslebakken Post i butikk	5 min 3.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 94/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

Sport

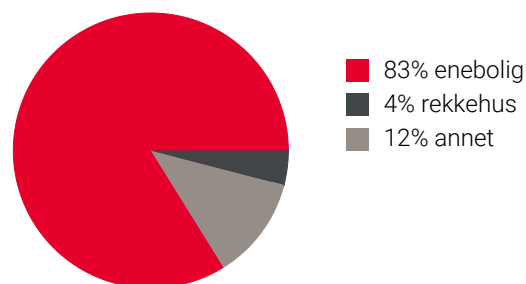
 Helgerød idrettsplass 4 min 
Ballspill, fotball, sandvolleyball 0.3 km

 Helgerød skole 21 min 
Ballspill 1.6 km

 EVO Sandefjord Øst 6 min 

 Fresh Fitness Sandefjord 8 min 

Boligmasse



«Kort vei til skog og mark, strand og badeplasser, lite trafikk, kort vei til barnehager og skoler, stille og rolig, trygt og godt.»

Sitat fra en lokalkjent

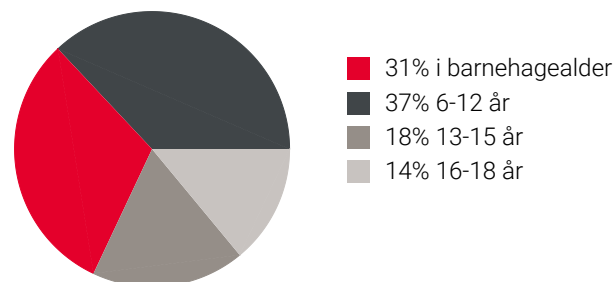


Varer/Tjenester

 Hvaltorvet Kjøpesenter 7 min 

 Vitusapotek Sandefjord 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

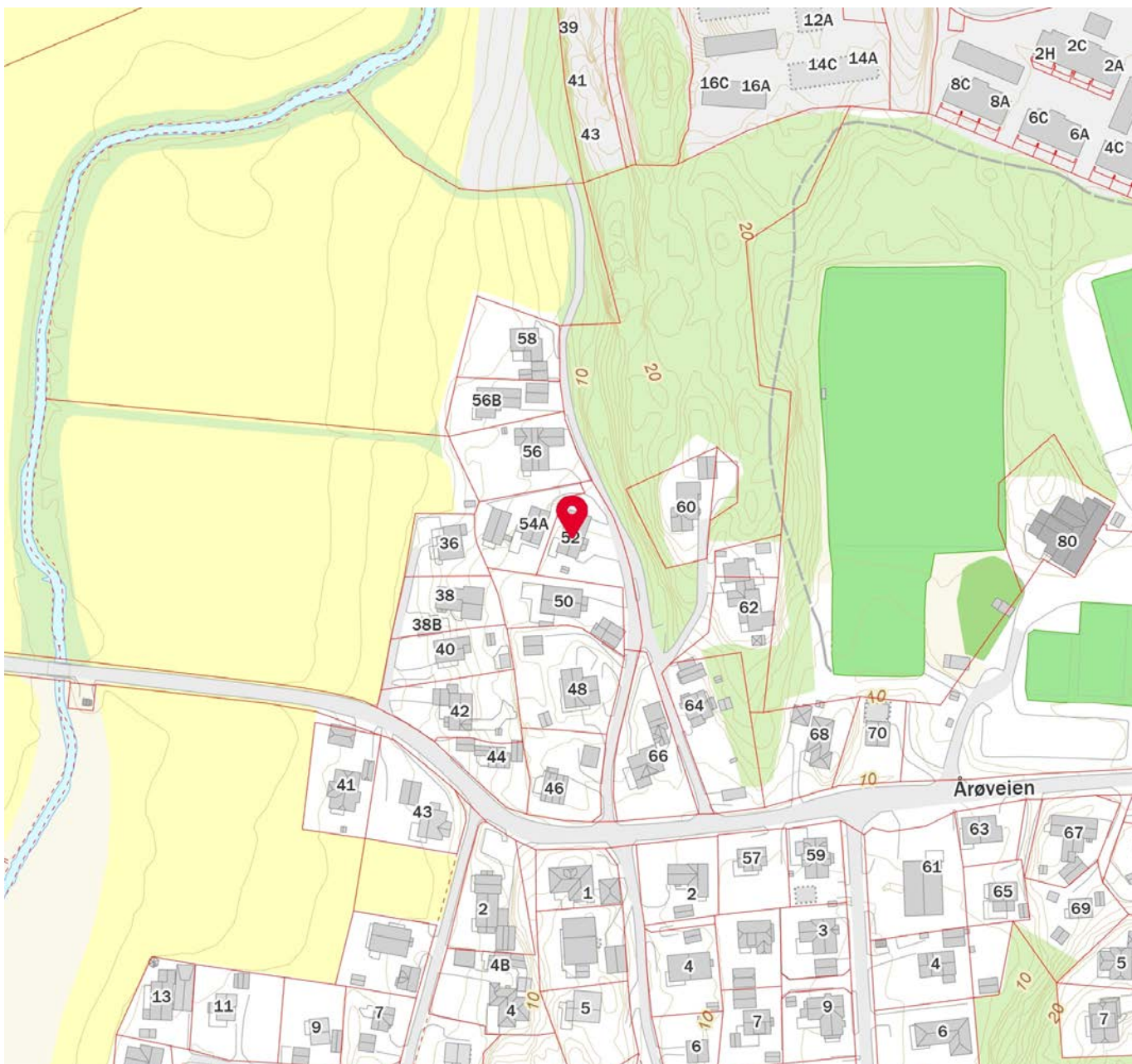
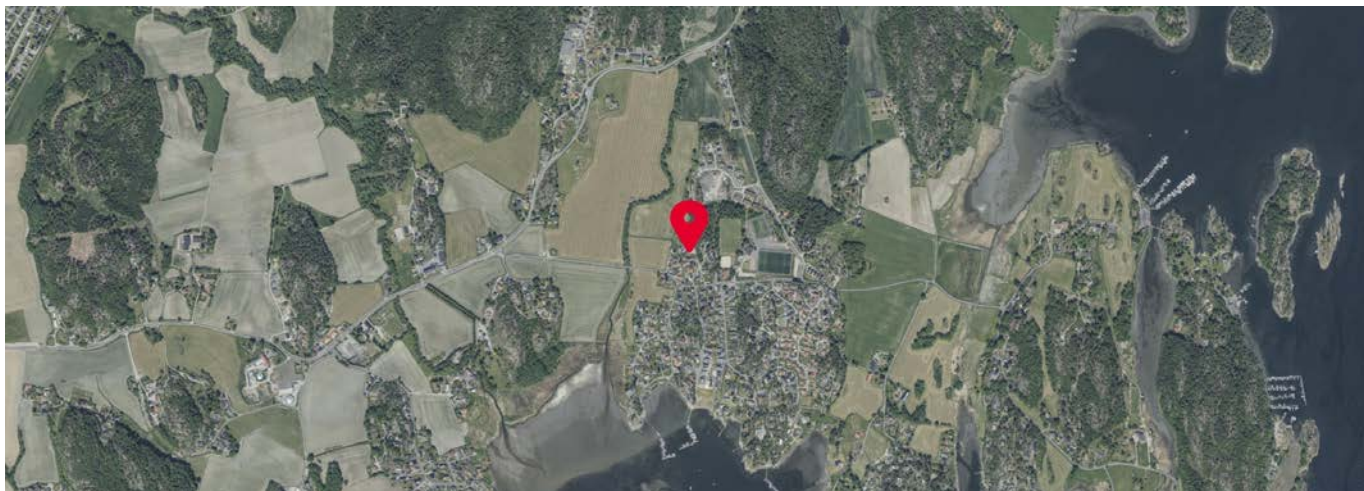


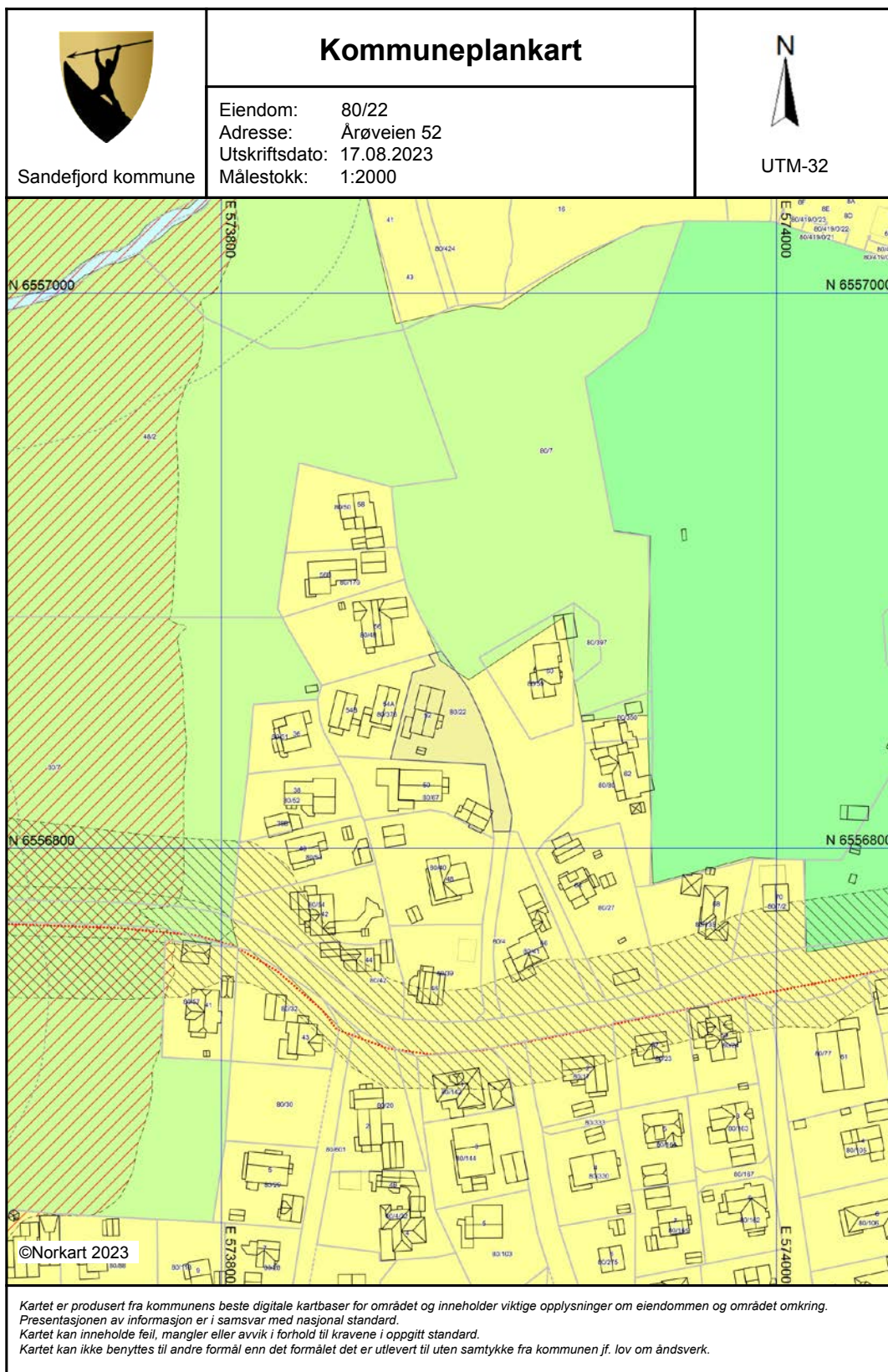
0% 43%

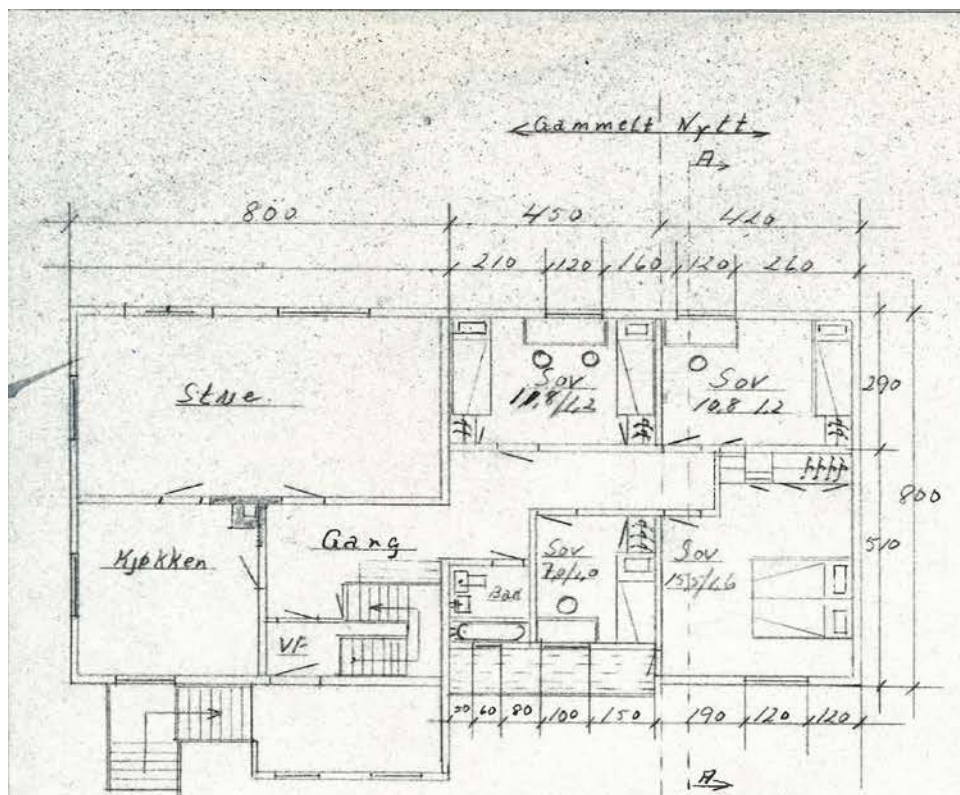
■ Solløkka
■ Sandefjord
■ Norge

Sivilstand

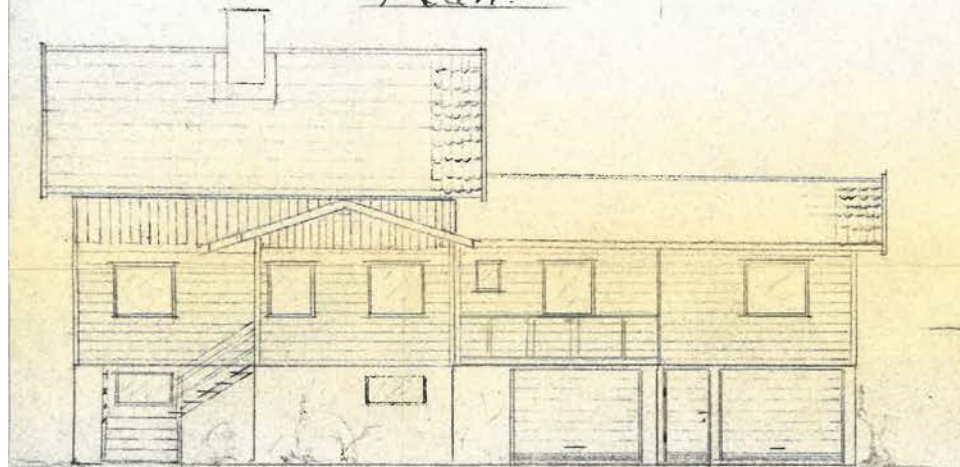
		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



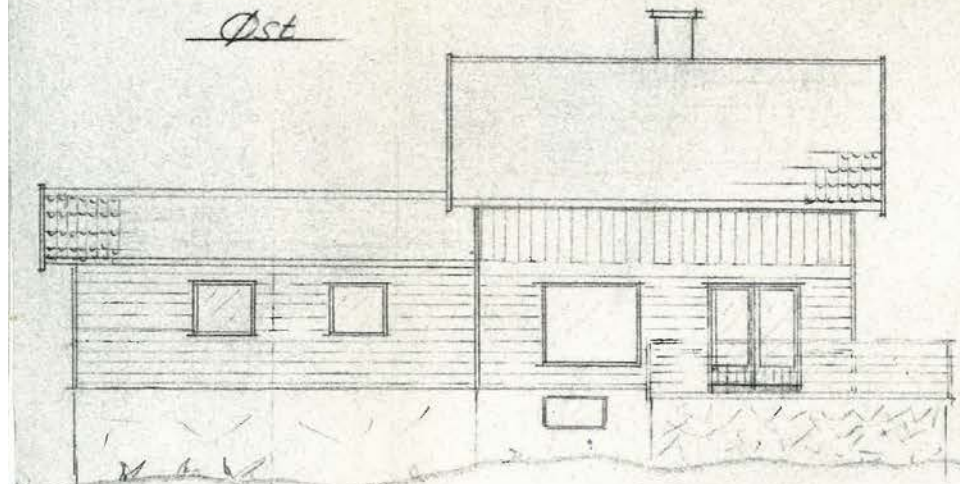




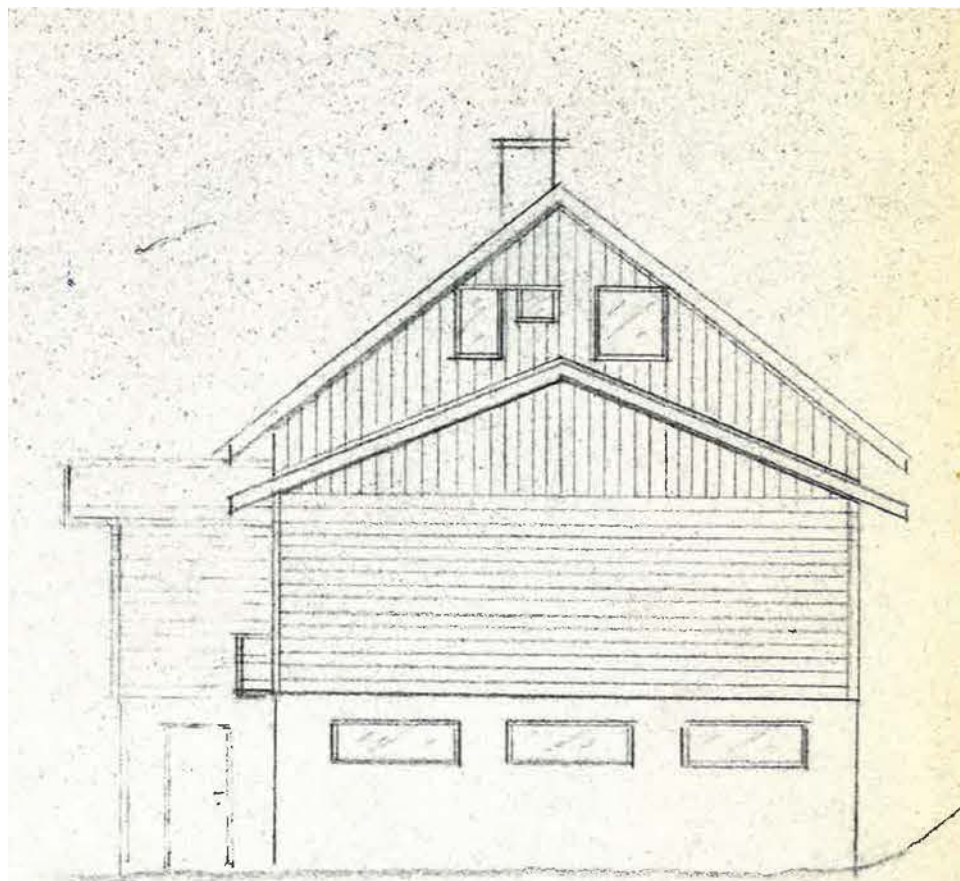
Plan. Gammelt Nytt



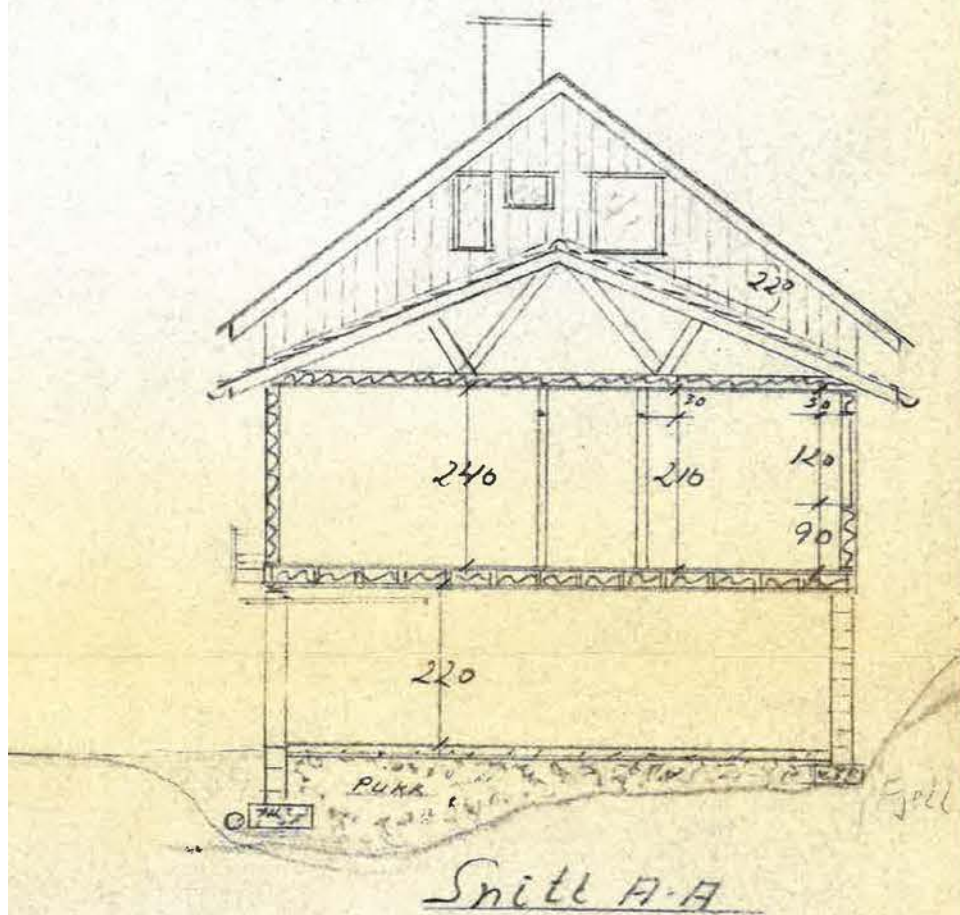
Øst



Vest



Nord.



Snitt A-A

**SANDEFJORD KOMMUNE**BYARKITEKTEN
3200 SANDEFJORD
Sentralbord 68 100**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18. 6. 1965.
Jfr. samme lovs § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse): Årøveien 52	Matr.nr.: 80	G.nr.: 22	Parcell nr.:
Arbeidets art: Tilbygg - garasje	Byggesak nr.: D 184/81.		
Byggherre: Kirsten Gustavsen	Adresse: Årøveien 52		
Anmelder: Kåre W. Johannessen	Adresse: Årøveien 50		
Ansvarshavende: tt	Adresse: tt		

- Bygningskontrollen har besiktiget bygget.
- I medhold av bygningslovens § 99 gis det med dette midlertidig brukstillatelse for

☒

- hele bygningen.

☐

- følgende del av bygningen:

- Ansvarshavende plikter å påse at følgende gjenstående arbeider blir utført innen: 1.8.1982.

1. Utvendig puss av grunnmur.
2. Takrenne og nedløp på østfasaden.

- Umiddelbart etter fristens utløp skal det avholdes ferdigbefaring.

Sandefjord, den 27.05.82.

Bygningssjef

Sendes:

☒

byggherren

☒

anmelderen

☐

ansvarshavende

for Arne Kronstad

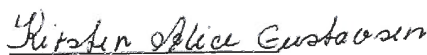
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av denne ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. (Jfr. bygningslovens § 93).

Doknr: 397292 Tinglyst: 22.05.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**ERKLÆRING**

Undertegnede, Kirsten Alice Gustavsen, fnr. [redacted], eier av gnr. 80, bnr. 22 i Sandefjord gir herved nåværende og fremtidige eiere av gnr. 80, bnr. 67, rett til å kjøre over min eiendom for å få adkomst til sin garasje.

Denne erklæring blir å tinglyse på gnr. 80, bnr. 22 i Sandefjord.

Sandefjord, den 21.05.2012



Kirsten Alice Gustavsen
Eier av gnr. 80, bnr. 22 i Sandefjord



Ragne Slaatten-Modigh
Eier av gnr. 80, bnr. 67



Ronnie Slaatten-Modigh
Eier av gnr. 80, bnr. 67

Rett kopi

Trine L. Sanne
Eiendomsmegler MNEF

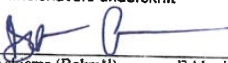
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Oddvar Odd Holter Johannessen		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 180794 Tinglyst: 04.03.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Årøveien 56		
Postnummer: 3233	Poststed: Sandefjord	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Borgar Lindhjem	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 0706	Kommunenavn Sandefjord	Gnr. 80	Bnr. 22	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 0706	Kommunenavn Sandefjord	Gnr. 80	Bnr. 48	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 09.11.12	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
------------------	--

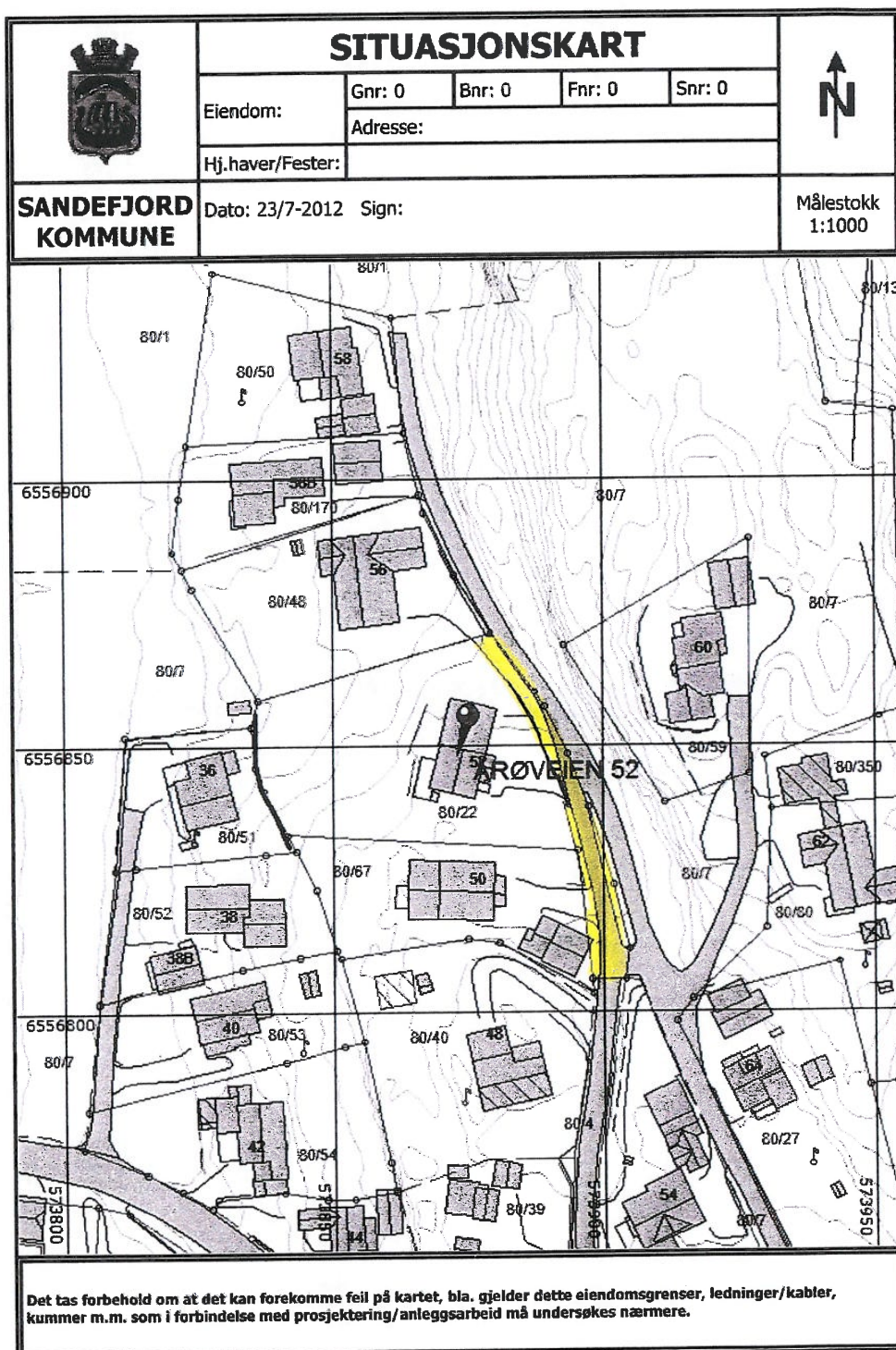
4. Beskrivelse av rettigheten⁶	
Det gis veirett over GBNR 80/22 ihht vedlagte kartskisse for GBNR 80/48	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Sandefjord 09.11.12	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til Innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen. jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Utskrift

Page 1 of 1



Sign: *Oddvar O. Johansson*

<http://kart2.nois.no/sandefjord/Content/printDynaLeg.asp?Left=573791.1164581329...> 23.07.2012

St. mtk. Ki. 20, - 333-

Avskrift av dagbok nr. 4944/1968
Sandefjord byfogdembete

Skjøde.

Underskrevet Harald Johannessen
født 6/10 - 1909, skjødet og overdrar
herved til min sønn Klare Johannessen
født 10/5 - 1936, persellen, Brønni,
gmr. 80, bnr. 67, i Sandefjord,
for en kjøpsum av kr. 500,00, fem hundre
kroner. Kjøpsummen er gjort på
omformet måte, kjøpen ligger i selgers
rettighet, og forpliktelse, således som
sienedommen har vært ham til hørende.
Alt gjeld hold på hvilken kjøpen,
Kjøperen har rett til seg til persellen på
selgers utlagte veg over bnr. 22. Gmr 80.

Østre Aress. den 6. November 1968.

Harald Johannessen.

Vi bekrefter at Harald Johannessen har
undertegnet dokumentet i vårt nærvær,
og at han er over 21 år

Knut Slaatten

Johanne Slatten

Jeg som tykker herved i skjøttingen
Østre Aress. 6. November 1968.

Borghild Johannessen

Til vitteighet.

Knut Slaatten

Johanne Slatten



Eiendommen, som er stor 1024 m²
er av hensyn til beregningen av
gebyr og stempel satt til
en verdi av Kr. 2.000,-.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Årøveien 52
3233 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

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

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre