

aktiv.



Framnesveien 34, 3222 SANDEFJORD

Klassisk og stilren bolig med 3 boenheter. Bo selv i hoveddelen, lei ut 2 leiligheter/hybler. Gode inntekter



Eiendomsmegler MNEF /

Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056

E-post thomas.otterbech@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 490 000,-
Omkostn.: Kr 206 390,-
Total ink omk.: Kr 7 696 390,-
Selger: Nisa Moazzeni
Andre Tarafdar

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1925
BRA-i/BRA Total 221/247 kvm
Tomtstr.: 562 m²
Soverom: 7
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 112, bnr. 158
Oppdragsnr.: 1311230096

Klassisk og stilren bolig med 3 boenheter. Bo selv i hoveddelen, lei ut 2 leiligheter/hybler.

En klassisk og stilren enebolig som kombinerer komfort og smarte økonomiske muligheter. Denne innbydende boligen er godt vedlikeholdt og har en gjennomtenkt planløsning som rommer hele tre boenheter. Her kan du nyte livet i hoveddelen selv, samtidig som du har mulighet til å generere inntekt ved å leie ut de to ekstra leilighetene/hyblene.

Boligen har totalt syv soverom, fordelt på alle enheter, noe som gir deg fleksibilitet og mange muligheter for ulike boforhold. I 2021 ble det gjennomført betydelige oppgraderinger som har løftet boligen til dagens standard, inkludert et moderne kjøkken, stilrene bad og et nytt garasjeanlegg. Disse oppgraderingene bidrar til økt komfort og funksjonalitet.

Beliggenheten er utmerket, med kort vei til skoler, fjorden og flotte bademuligheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	52
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	89
Energiattest	94
Nabolagsprofil	101
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 221 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 247 m²

Hovedbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 47 m² Stue/kjøkken , Bad , To soverom, Bod ,Gang

1. etasje

BRA-i: 85 m² Stue , Kjøkken , Gang., Toalettrom.Bod , Spisestue

2. etasje

BRA-i: 59 m² Loftsstue, Gang , Bad , 4 soverom

Sidebygning/anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 20 m² Bad, stue, kjøkken

2. etasje

BRA-i: 10 m² Soverom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 m² Garasje (sekundærrom)

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen har 2 utleiedeler. Hver av disse har angitt uteareal som kan benyttes av leietaker.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

562 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen ligger på en skrående tomt med en hage både foran og bak. Her finner man en variasjon av prydbusker, gressplen og annen beplantning som gir eiendommen et frodig og innbydende preg.

Det historiske arealet og det beregnede arealet viser avvik, hvor det historiske arealet er oppgitt til å være 610m². Noen av eiendomsgrensene er angitt som mindre nøyaktige og lite presise. Se vedlagt grunnkart i salgsoppgaven.

Det virker som om garasjen er delvis plassert utenfor tomtegrensene, som vist i det vedlagte kartet i salgsoppgaven. Kjøperen overtar ansvaret og risikoen for denne situasjonen.

Eiendommen er eiertomt, og tomten er allerede delvis opparbeidet, men ytterligere detaljer om opparbeidelsen mangler.

Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Framnesveien 34 har en fremtredende beliggenhet i de vakre omgivelsene på det ettertraktede Framnes. Her nyter man rikelig med solskinn i et familievennlig nabolag, med kort avstand til sjøen, idrettsanlegg, skoler, barnehager og fantastiske turområder.

Blant de nærliggende skolene finner man Framnes barneskole, kun en kort spasertur på 3-400 meter fra boligen, samt Skagerak International School, som ligger langs Framneskaia omtrent 1 kilometer unna. I tillegg befinner Kariåsen idrettspark og den historiske Sandarbanen seg i nærheten, og dagligvarehandel er praktisk talt rett rundt hjørnet med Coop Extra.

For enda større utvalg og tjenester ligger Kilen i nærheten, hvor man finner en stor Meny-butikk, bensinstasjoner, flere servicefasiliteter, restauranter, byggevareforretninger og apotek, blant annet. Bussforbindelser er også enkelt tilgjengelige, med nærmeste busstopp bare et steinkast unna, og Sandefjord stasjon kun en kort 7-minutters kjøretur unna.

På varme sommerdager er det en sann fornøyelse å slå seg ned på en fortauskafé eller nyte en velsmakende lunsj på et av de sjarmerende bakeriene i sentrum. Sandefjord by byr også på et bredt utvalg av restauranter som Brygga 11, Del Mare og Kismat, som raskt kan bli favorittene dine. Bryggekanalen er spesielt livlig om sommeren, og tilbyr en atmosfære av liv og aktivitet.

For de som ønsker å utforske naturen, er det bare en kort sykkeltur til de vakre strendene ved Korsvik, Asnes og Tangen på Vesterøya.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

I tillegg til de nevnte skolene og idrettsfasilitetene, er det flere nærliggende barnehager som tilbyr omsorg og pedagogisk utvikling for de yngste familiemedlemmene. Disse barnehagene er strategisk plassert for å imøtekomme behovene til familier i området og gir et trygt og stimulerende miljø for barnas vekst og utforskning.

Når det gjelder fritidsmuligheter, er utvalget variert og tilpasset ulike interesser og aktivitetsnivåer. Fra lokale idrettsforeninger og klubber som tilbyr alt fra fotball og håndball, til nærliggende områder og grøntområder perfekte for pikniker, lek og rekreasjon.

I tillegg gir nærheten til sjøen og turområder muligheter for familieutflykter og utendørsaktiviteter som kan nytes året rundt. Dette skaper et fellesskap preget av aktivitet, trivsel og sosialt samvær for både barn og voksne.

Skolekrets

Framnes skolekrets. Kommunen arbeider også med en plan om å slå sammen Framnes barneskole, Ormestad barneskole og Vesterøy barneskole til én enhet, som vil være strategisk plassert i nærheten av Kariåsen idrettspark. Dette vil være en del av den omfattende utviklingen i området.

Offentlig kommunikasjon

Det er en praktisk bussforbindelse som stopper rett utenfor boligen og gir deg enkel tilgang til både sentrum og de naturskjønne områdene på Vesterøya. Denne forbindelsen åpner opp for både urbane opplevelser og utforskning av de vakre omgivelsene utenfor bykjernen.

Med bussen kan du enkelt nå Sandefjord sentrum for shopping, restauranter og andre byaktiviteter. Samtidig åpner den også døren til de idylliske stedene langs Vesterøya, inkludert Asnes, Tangen, Langeby og Vøra. Disse stedene er kjent for sine vakre strender, naturlige omgivelser og rekreasjonsmuligheter, og bussen gir deg en praktisk måte å utforske disse områdene uten å måtte bekymre deg for parkering eller navigasjon.

Med denne bussforbindelsen har du muligheten til å nyte det beste av både bylivet og den vakre naturen rett utenfor døren din. Det gjør det enklere å komme seg rundt og utforske alt Sandefjord har å by på.

Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Romslig enebolig beliggende på Framnes utenfor Sandefjord sentrum.

Boligen er over tre etasjer med leilighet i kjeller.

På eiendommen er det i tillegg til boligen et frittliggende aneks med leilighet og en frittliggende garasje.

Før nåværende eier overtok boligen i 2021 ble følgende utført.

I 2013/14 er det vesentlig renovert og påkostet, med blant annet:

Innredet leilighet, flater i hovedetasjer, baderom, kjøkken, el og vvs er dels renovert, dører, vinduer, etterisolert, kledning, drenering, veranda mm. Samt aneks er renovert.

Nåværende eier har i 2021 utført følgende arbeider.

- Nytt kjøkken
- Bygget nytt bad.
- Malt alle innvendige overflater
- Skiftet laminat på mange av gulvene.
- Innredet under trapp.
- Montert ny varmepumpe.

Boligen har i senere tid gjennomgått vesentlige oppgraderinger og utskiftninger. Det er alikevel oppdaget enkelte forhold som avviker fra normaltilstand. Fremtidige eiere anbefales å sette seg inn i bemerkede forhold.

ENEBOLIG:

Utvendig:

Boligen er antagelig oppført med stående plank og tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak. Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein med papp som undertekking.

Boligen har takrenner og nedløp i plast.

Det er kaldt loft i deler av konstruksjonen. Øvrig del av konstruksjonen er lukket.

Loftet har tilkomst fra nedfeldbar luke med stige. Konstruksjonen er isolert med sagflis.

I boligen er det PVC vippevinduer med to-lags glass.

Boligen har isolert ytterdør.

I boligen er det en PVC terrassedører.

Til boligen er det en romslig og usjenert terrasse/uteplass i fbm. inngangsparti.

Til boligen er det i 2. etg. en 10 m² terrasse med tilkomst fra loftsstue. Terrassen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med liggende spiler.

Gulv ned mot 2. etg. er tett med foliebelegg.

Fra gårds plass og opp til anneks er det en utvendig trapp.

Innvendig:

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegg: Malte MDF plater og malt panel.

Tak: Slette malte plater.

Etasjeskiller mot grunn er av betong. Boligens etasjeskiller er antagelig bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.

Det er ikke montert ildsted til pipen. I stue 1. etg. er det en elektrisk peis.

Brannmur er kledd med skiferstein.

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren er innredet til leilighet.

De fleste vegger under bakkenivå er innkledd.

I boligen er det en malt tretrapp med beleg i trinnene.

Under trappen er det innredet en liten bod hvor vaskemaskin og tørketrommel er plassert.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

Våtrom:

Bad hovedbolig:

Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dushjørne.

Det er ikke lufteventiler i rommet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Tak: Slette malte flater

Bad leilighet:

Bad med tilkomst fra kjøkken.

I rommet er det vaskeservant i innredning, wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. Det er ikke luftespalte i dørrterskel.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Gulvbelegg.

Vegg: Malt panel.

Tak: Slette malte flater.

Kjøkken:

Kjøkken hovedbolig:

Kjøkkeninnredning med malte speildører, laminat benkeplate, komposit oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

Kjøkken i leilighet:

Kjøkken i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med malte speildørsfronter, laminat benkeplate, komposit oppvaskkum og integrerte hvitevarer.

Spesialrom:

Toalettrom med tilkomst fra gang 1. etg.

I rommet er det enkel vaskeservant og veggmontert wc.

Tekniske installasjoner:

Boligen har vannrør i kobber og avløsrør i plast.

Ventilasjon: Det er begrenset med lufteventiler i boligen og leiligheten i underetasjoen.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

Det er to stk. VV beredere i boligen.

200L VV bereder til hovedbolig. Berederen er fra 1999.

120 L VV bereder til leilighet. Ukjent alder.

Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Tomteforhold:

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drencsystemer er ikke synlig. Det var på byggetiden vanlig å bruke drencrør av betong.

Det observeres Platon utvendig fuktsikring av grunnmur på side inn mot gårds plass.

Boligen er antagelig fundamentert med ståpt såle og har grunnmur av tillhuggde steinblokker og betong. Utvendig pusset.
I fbm. aneks og uteplass er det en støttemur i betong.
Terrenget rundt boligen er flatt og lett skrånet.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alder og tilstand på utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

ANNEKS:

Utvendig:

Annekset er antagelig oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående kledning.
Bygget er annekset er oppført med tradisjoneller sperrkonstruksjoner. Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein, antagelig med papp som undertekking.
Bygningen har takrenner og nedløp i lakkert stål.
I bygget er det malte trevinduer med to-lags glass.
Til leiligheten er det en malt isolert inngangsdør.
I fbm. inngangsparti er det en uteplass med impregnerte terrassebord.
Til uteplassen er det en stor markise. Markisen er ikke funksjonstestet.

Innvendig:

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat og tregulv.

Vegg: Malte plater

Tak: Malte plater og panel.

Leilighetens etasjeskiller mot grunn er bygget i betong.

Boligens etasjeskiller mellom 1. og 2. etg. er antagelig bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

I bygget er det lakkert tretrapp.

Leilighetens innvendige dør er av type malt speildør.

Våtrom:

Bad/wc med tilkomst fra stue.

I rommet er det enkel vaskeservant, veggmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke lufteventil i rommet. Det er ikke luftespalte ved dørterskel.

Badets innvendige overflater består av:

Gulv: Fliser.

Vegg: Beiset panel.

Tak: Beiset panel.

Kjøkken:

Kjøkkenet i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med slette finerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.

Tekniske installasjoner:

Leiligheten har vann og avløpsrør i plast.

Det er ikke lufteventiler i leiligheten.

I leiligheten er det en liten VV bereder. Berederen er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Tomteforhold:

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde dreneringsystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte dreneringsrør i plast.

Boligen er antagelig fundamentert med støpt søle i betong.

Alder, tilstand og utførelse av vann utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent.

GARASJE:

På eiendommen er det i tillegg til boligen er frittliggende garasje.

Garasjen er fundamentert med støpt søle og reist i lette bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.

Garasjen er innvendig kledd med plater på vegger og i tak.

Garasjen fremstår i god stand.

Garasjen er ikke ytterligere vurdert.

Informasjon ovenfor er hentet fra tilstandsrapport avholdt 08/08-2024 av Thorbjørn Andersen. Se vedlagt rapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se vedlegg i salgsoppgave.

Innhold

Romfordeling i eneboligen:

1. etasje:

- Stue: 26,7 m²

- Spisestue: 19 m²

- Kjøkken: 16,6 m²

- Gang: 9,4 m²

- Toalettrom: 1 m²

- Bod under trapp: 1,5 m²

2. etasje:

- Loftsstue/gang: 18 m²
- Bad: 5,2 m²
- Soverom 1: 7,5 m²
- Soverom 2: 9,5 m²
- Soverom 3: 9 m² (inkludert garderobe)
- Soverom 4: 7,1 m²

Leilighet i kjeller:

- Stue/kjøkken: 21,5 m²
- Bad: 6 m²
- Gang: 3,3 m²
- Soverom 1: 6,9 m²
- Soverom 2: 5,9 m²
- Bod: 1,3 m²
- Takhøyde i leilighet ca. 2 m under bjelker.

Garasje:

- 26 m²

Anneks:

1. etasje:

- Stue/kjøkken: 17 m²
- Bad: 2,8 m²

2. etasje:

- Soverom: 10 m² (målbart areal)

Arealangivelsene er hentet fra vedlagt tilstandsrapport utført av Thorbjørn Andersen den 08/08-2024

Standard

Boligen har blitt oppgradert til en lys og tiltalende standard etter omfattende overflatebehandling i 2021. Denne moderniseringen inkluderte installasjon av et nytt, elegant kjøkken, smakfulle bad og tillegg av en ny garasje, som alle bidrar til å forbedre komforten og funksjonaliteten til eiendommen.

Med gode leieinntektsmuligheter åpner denne boligen opp for ulike muligheter til å realisere boligdrømmen. Det romslige og stilfulle kjøkkenet, komplett med integrerte hvitevarer, innbyr til en hyggelig atmosfære som er ideell for å ta imot gjester og skape minneverdige stunder.

Det praktiske vaskerommet er smart plassert for å optimalisere plassen i boligen, og sammen med andre innovative løsninger tilpasset den eldre bygningen, gjør dette

hjemmet både funksjonelt og behagelig å bo i.

Den ene utleiedelen har allerede et pågående leieforhold, mens den andre vil være tilgjengelig fra juni 2024. Markedsleien for disse to enhetene er estimert til å ligge et sted mellom kr. 16-20.000,- per måned, noe som gir en attraktiv inntektsmulighet for potensielle investorer eller boligeiere som ønsker å maksimere avkastningen på eiendommen sin.

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.

ENEBOLIG:

Forhold som har fått TG2 og kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Snøfangere:

Det er avvik:

Det er ikke snøfangere på tak.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak

Utvendig > Nedløp og beslag:

Det er avvik:

De fleste vannbrettbeslag under vinduene er løse eller skjeve med ujevnt fall.

Det er ikke takrenner på ark/takoppløft. Nedløp på takrenne på sørsiden av boligen mangler utkast.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak

Bemerkede forhold bør utbedres.

Vannbrett bør festes bedre og ha likt og jevnt fall på begge sider av vinduer.

Det bør monteres takrenner på ark/takoppløft som ikke har det.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Det er avvik:

Vannbrett og kledning på vindu i 2. etg. ved terrasse er løst.

Det er utettheter i tak ved inngangsparti til leilighet.

Det er råte nederst på kledningsbord ved varmpumpe og ned mot vannbrett på tak over inngangsparti.

Det mangler musetetting på deler av kledningen. Det er glippe mellom dryppnese nederst på kledning og kledning ved inngangsparti.

Deler av arbeidene med kledning virker noe ufagmessig utført. Det kan forekomme andre avvik uten at det ble registrert på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak

Bemerkede forhold bør utbedres.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Det er avvik:

Det er fuktskjolder i nudertak på loft. Loftet er kun inspisert fra luke.

Det bemerkes at takkonstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet.

Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men forholdene på loft bør følges med.

Utvendig > Dører:

Det er avvik:

Dør ved hovedinngang går i mot takoverbygg. Dører til leilighet er ikke fulstendig innpusset eller belistet utvendig.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Dører til leilighet bør pusses inn eller det må monteres lister utvendig.

Dør ved hovedinngang bør justeres slik at den ikke går mot takoverbygg.

Utvendig > Terrasse 2. etg:

Det er avvik:

Terrassen har malingsflass og værslitasje. Foliebelegg under terrassebord er ufagmessig avsluttet ut i takrenne

Konsekvens/tiltak:

Tiltak

Terrassen trenger utvendig vedlikehold.

Forholdet med ufagmessig avslutning av foliebelegg i takrenne bør følges med.

Utførelsen kan fungere greit, men det er ikke en fagmessig utførelse.

Innvendig > Radon:

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

Innvendig > Pipe og ildsted:

Det er avvik:

Flere av sidene på pipen i 2. etg. er inkledd.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak

Om det skal monteres vedovn til pipen må alle sider på pipen gjøres synlig.

Innvendig > Innvendige trapper:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak:

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad:

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke sluk utenfor dusjsone. Gulvskinne til dusjsone hindrer lekkasjevann utenfor dusjsone å renne til sluk.

Ny membran er antagelig ikke klemt under klemring. Utførelsen av membran i sluk er noe uoversiktlig.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det bør etableres åpning under gulvskinne til dusj slik at lekkasjevann utenfor dusjsone kan renne til sluk.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Høydeforskjelle mellom terskel og sluk er 20mm

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad:

Det er avvik: Front på skuff er løs på innredning til servant.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak

Løs front bør festes.

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.

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken:

Det er avvik:

Innredningen har løs dør i hjørne på overskap. Noe sår og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Løs dør bør festes/justeres.

Ellers virker innredningen å fungere greit.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom:

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

Det er ikke lufteventiler i rommet.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det bør etableres lufteventil på vegg og luftespalte ved dørterskel i rommet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

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

Vannledninger som ikke er skiftet i 2013 er av eldre dato, og har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

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.

Avløpsrør som ikke er skiftet i 2013 er av eldre dato, og har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Det er avvik:

Det er begrenset med lufteventiler i boligen. Mange rom mangler lufteventiler.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det bør etableres lufteventiler i alle rom som er ment for varig opphold.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

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.

Tomteforhold > Drenering:

Det er avvik:

Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti om alder og tilstand på drenering da det ikke foreligger annen dokumentasjon en tidligere salgsoppgave.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Det er avvik:

Noe sprekker, riss og pussavskalling må påregnes som en naturlig konsekvens av alder og naturlige setninger.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:

Det er avvik:

Det er noe riss og sprekker i støttemur. Noe saltutslag på støttemur av betongblokker.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd ut over at bemerkede forhold bør følges med på.

Forhold som har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Utvendige trapper:

Det er avvik:

Trappen har noe værslitasje og skjevheter.

Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

Innvendig > Etasjeskille 1.etg:

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.

Det er noe klakk eller knirk i gulv ved peis.

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.

Innvendig > Etasjeskille 2. etg.:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > Ventilasjon > Bad:

Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

ANNEKS:

Forhold som har fått TG2 og kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking:

Det er avvik:

Takstein stikker ikke langt nok ut i takrenne, men det er montert beslag som komponderende tilta.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Taktekkingen virker å fungere greit.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Det er avvik:

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Det er avvik:

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er noe tegn til råte på vindskie.

Plastfolie (dampsperre) i tak er brutt rundt spotter i tak.

Utvendig > Vinduer:

Det er avvik:

Vinduene er av noe eldre dato. Noe utvendig værslitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges.

Utvendig > Dører:

Det er avvik:

Det er noe svelling nederst på utvendig dørpanel.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

På generelt grunnlag er svelling på kompaktdører vanskelig å reversere, men med godt vedlikehold kan levetiden forlenges.

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.

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.

Innvendig > Etasjeskille 2. etg.:

Det er avvik:

Det er en metallisk lyd i bjelkelaget når man går på gulv på soverom. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Gulvet må antagelig åpnes for finne ut hvor lyden kommer fra.

Innvendig > Radon:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige trapper:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyde 78 cm

Det er knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak:

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

Våtrom > Overflater Gulv > Bad:

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

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad:

Det er avvik:

Utførelsen av membran under fliser er ikke kjent. Badet har panel på vegg i våtsoner.

Dette fordrer at overflatene behandles med et produkt som tilfredstiller kravene til motstand mot fukt.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Forholdene med membran bør følges med på.

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken:

Det er avvik:

Det er noe fuktskjolder og svelling på bunnplate i benkeskap.

Laminatgulv har sklidd fra hverandre i endeskjøt. Noe malingsavskalling på vaskelist på vegg ved oppvaskbenk. Kjøkkenet har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med avvikene.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

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

Det er ikke lufteventiler i leiligheten. Rommene luftes fra vindu.

Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Nedløp og beslag:

Det er avvik:

Takrenner har rust og skader.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Takrenner og nedløp bør skiftes ut.

Våtrom > Ventilasjon > Bad:

Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Integreerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin og tørketrommel regnes som løsøre og medfølger ikke boligen.

Moderniseringer og påkostninger

Kjøkken.

Bad

Vaskerom

Generell overflate behandling i større deler av boligen

Nyere garasje.

Modernisert/Påkostet år

2021

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd for internett og TV

Parkering

Til boligen er det en frittliggende garasje fra 2021. Ellers biloppstillingplass på gårdsplass.

Diverse

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

Enebolig:

Varmepumpe.

Elektrisitet.

Varmekabler.

Anneks:

Gulvvarme.

Piper og ildsteder:

Forrige feiing ble utført 16.05.2018.

Det er ikke notert informasjon om noen bruksenheter/ ildsteder på eiendommen.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 490 000

Kommunale avgifter

Kr 26 692

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Faktura sendes i 12 terminer.

Det betales kommunale avgifter for renovasjon, vann og avløp for 3 enheter.

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 1 013 138

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 3 647 296

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Forsikring på bolig og innbo, TV og internett, kommunale avgifter, strøm og annen firing samt generelle vedlikeholdsutgifter.

Kjøper må påregne kostnader for montering av vannmåler da Sandefjord kommune vil innføre dette på alle eiendommer i kommunen.

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 112, bruksnummer 158 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/112/158:

11.06.1925 - Dokumentnr: 900042 - Bestemmelse om veg

09.06.2015 - Dokumentnr: 512407 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Sandefjord Kommune

Org.nr: 916 882 807

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

13.06.2023 - Dokumentnr: 614322 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu Eiendomsmeclin

Org.nr: 996 525 341

Elektronisk innsendt

11.06.1925 - Dokumentnr: 900042 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:112 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 776075 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:112 Bnr:158

01.01.2024 - Dokumentnr: 396696 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:112 Bnr:158

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygning på eiendommen 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 bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av annekstil boenhet, bruksendring av kjeller i bolig til boenhet, og tilbygg til garasje, datert 24.08.2015.

For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring.

Det foreligger innvendige og utvendige tegninger ifm ombygging av annekst, datert 27.06.2014

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Kommentar: Det kan komme pålegg om separering av avløp og frakobling av takvann, dersom dette ikke er gjort.

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:

- Rød sone iht. T-1442
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse, nåværende.

Reguleringsplan:

Eiendommen ligger i et regulert område med planID 20050003 plannavn Vesterøyveien Framnesveien strekningen Kilen Langestrandveien syd (14.02.2008) hvor reguleringsformålet er:

- Frisiktrone
- Annen veigrunn
- Boliger

Kommentar: Det foreligger en vedtatt reguleringsplan for Martin Larsens vei 6. Planen legger til rette for etablering av kommunalt eide boliger. Planen ligger ca 50 m øst for den aktuelle eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

7 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

187 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 490 000,00))

206 390,- (Omkostninger totalt)

7 696 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 206 390

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 5900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket

avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket kostnader ifm utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Thomas Peder Otterbech
Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig / Partner
thomas.otterbech@aktiv.no
Tlf: 970 87 056

Ansvarlig megler

Thomas Peder Otterbech
Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig / Partner
thomas.otterbech@aktiv.no
Tlf: 970 87 056

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

Salgsoppgavedato

21.03.2025





















Det er totalt 4 soverom i hoveddelen







Hyggelig utsyn over den lettstelte hagen.







Her er bilde av hyblen i sidebygget. Leiligheten i kjelleren består av stue/kjøkken, bad, 2 soverom, gang og bod (ikke bilder fra denne enheten)



Uteplass foran leiligheten ved sidebygget







Plantegning



2. etasje

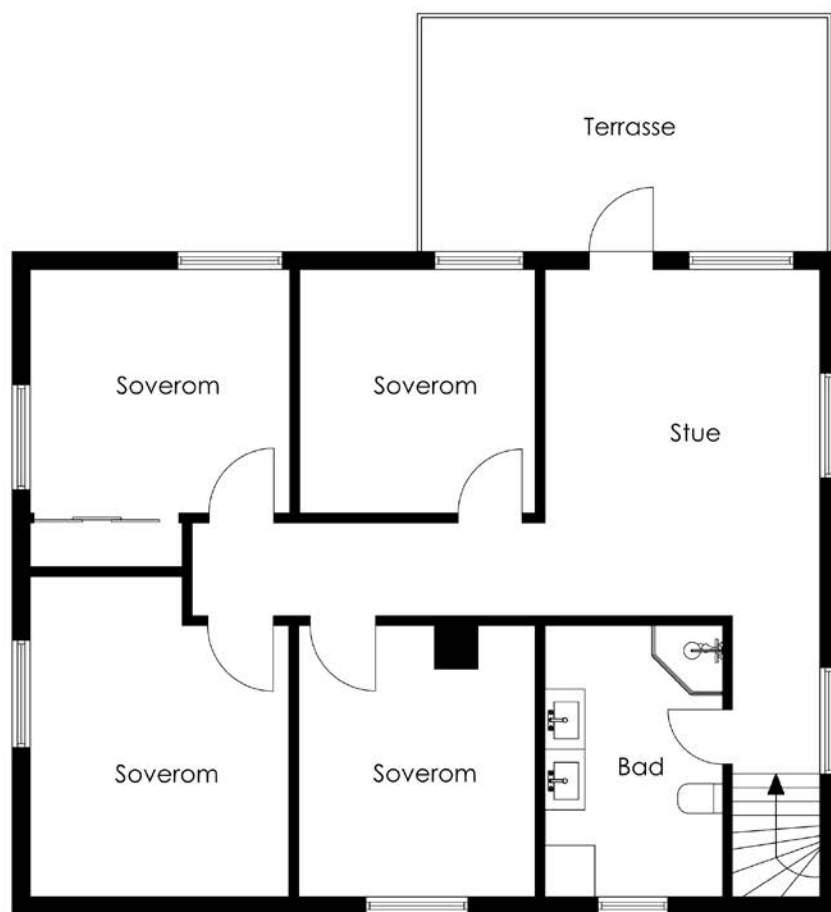
3D tegningen er ikke måltbar og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.

Produced by DIAKRIT

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

Plantegning



2. etasje

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

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

aktiv.

Produced by DIAKRIT

Plantegning



Leilighet 2

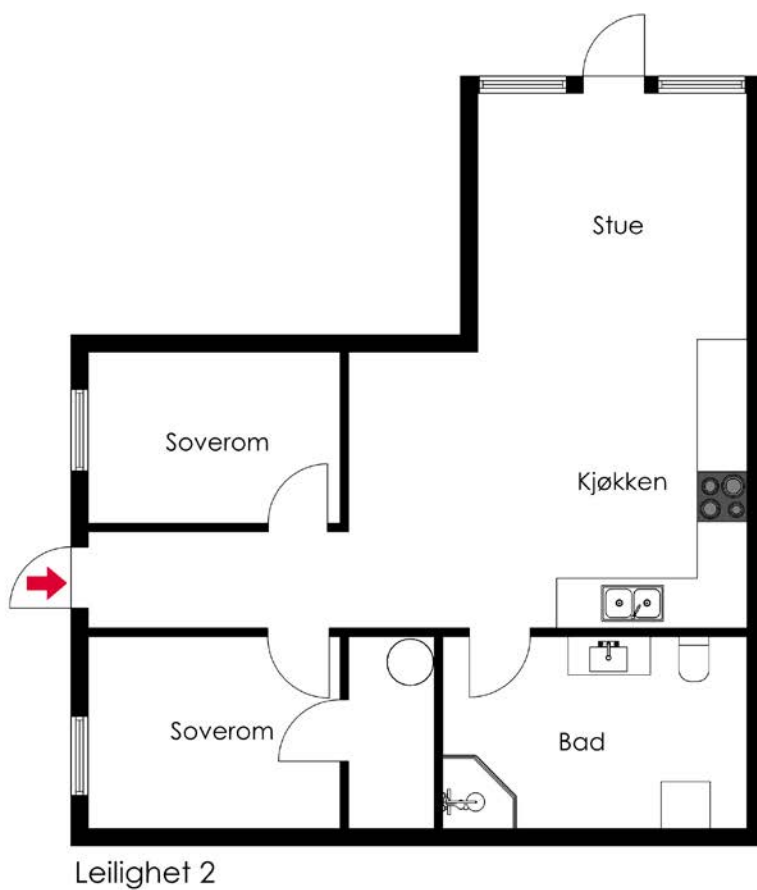
3D tegningen er ikke måltbar og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.

Produced by DIAKRIT

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

Plantegning



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

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

aktiv.
Produced by DIAKRIT

Plantegning



1 etasje

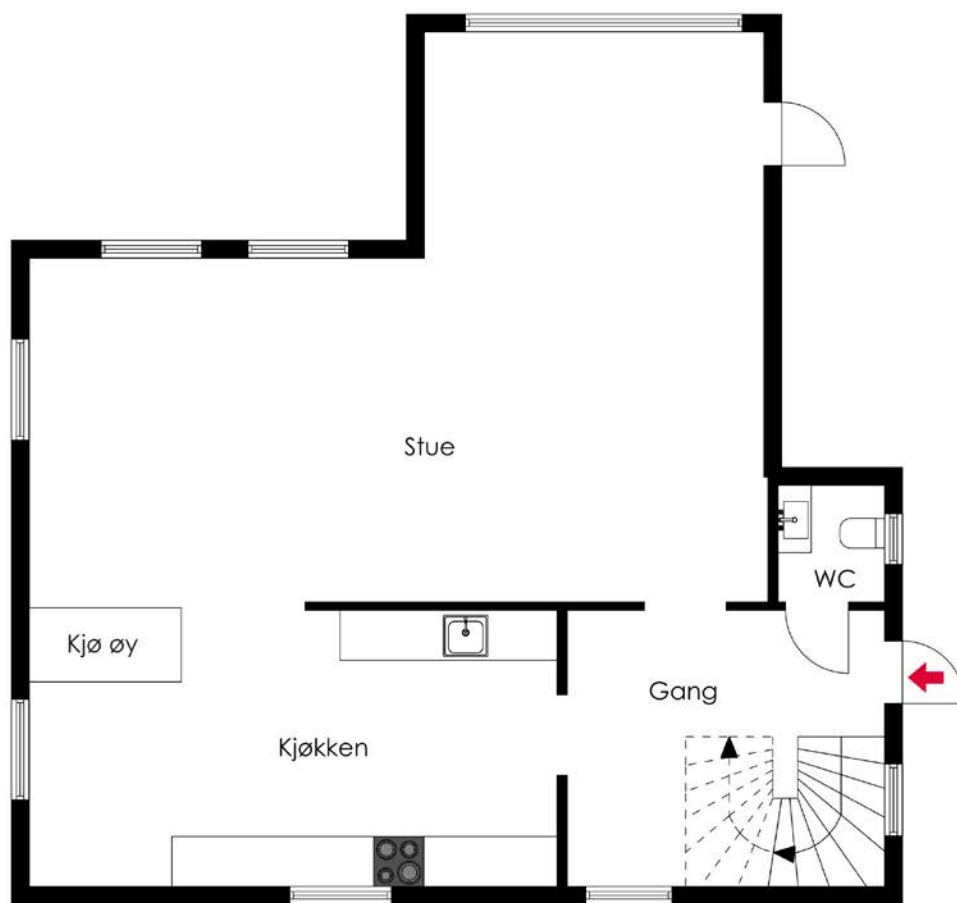
3D tegningen er ikke måltbar og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.

Produced by DIAKRIT

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

Plantegning



1 etasje

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

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

aktiv.

Produced by DIAKRIT

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Framnesveien 34, 3222 SANDEFJORD
 SANDEFJORD kommune
 # gnr. 112, bnr. 158

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m² BRA-i: 221 m²



Befaringsdato: 07.08.2024

Rapportdato: 08.08.2024

Oppdragsnr.: 20641-1282

Referansenummer: VB2337

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen

Vår ref:



 **TAKST & EIENDOM AS**
Takstingeniør og byggesjefyring



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.

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Romslig enebolig beliggende på Framnes utenfor Sandefjord sentrum.

Boligen er over tre etasjer med leilighet i kjeller. På eiendommen er det i tillegg til boligen et frittliggende anneks med leilighet og en frittliggende garasje.

Før nåværende eier overtok boligen i 2021 ble følgende utført.

I 2013/14 er det vesentlig renoveret og påkostet, med blant annet:

Innredet leilighet, flater i hovedetasjer, badrom, kjøkken, el og vvs er dels renoveret, dører, vinduer, etterisolert, kledning, drenering, veranda mm. Samt anneks er renoveret.

Nåværende eier har i 2021 utført følgende arbeider.

- Nytt kjøkken
- Bygget nytt bad.
- Malt alle innvendige overflater
- Skiftet laminat på mange av gulvene.
- Innredet under trapp.
- Montert ny varmepumpe.

Boligen har i senere tid gjennomgått vesentlige oppgraderinger og utskiftninger. det er likevel oppdaget enkelte forhold som avviker fra normaltilstand.

Fremtidige eiere anbefales å sette seg inn i bemerkede forhold.

Enebolig - Byggeår: 1925

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er antagelig oppført med stående plank og tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak.

Taket er teknet med dobbeltrommet betongstein med papp som undertekking.

Boligen har takrenner og nedløp i plast.

Det er kaldt loft i deler av konstruksjonen. øvrig del av konstruksjonen er lukket.

Loftet har tilkomst fra nedfeldbar luke med stige. Konstruksjonen er isolert med sagflis.

I boligen er det PVC vippevinduer med to-lags glass.

Boligen har isolert ytterdør. I boligen er det en PVC terrassedører.

Til boligen er det en romslig og usjenert terrasse/uteplass i fbm. inngangsparti.

Til boligen er det i 2. etg. en 10 m2 terrasse med tilkomst fra loftsstue

Terrassen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med liggende spiler.

Gulv ned mot 2. etg. er tettet med foliebelegg.

Fra gårds plass og opp til anneks er det en utvendig trapp.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegg: Malte MDF plater og malt panel.

Tak: Slette malte plater.

Etasjeskiller mot grunn er av betong.

Boligens etasjeskiller er antagelig bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.
Det er ikke montert ildsted til pipen. I stue 1. etg. er det en elektrisk peis.
Brannmur er kledd med skiferstein.

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren er innredet til leilighet.
De fleste vegger under bakkenivå er inkledd.

I boligen er det en malt tretrapp med beleg i trinnene.
Under trappen er det innredet en liten bod hvor vaskemaskin og tørketrommel er plassert.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedbolig.

Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dushjørne.

Det er ikke lufteventiler i rommet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Tak: Slette malte flater

Bad leilighet.

Bad med tilkomst fra kjøkken.

I rommet er det vaskeservant i innredning, wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Gulvbelegg.

Vegg: Malt panel.

Tak: Slette malte flater.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken hovedbolig.

Kjøkkeninnredning med malte speildører, laminat benkeplate, komposit oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

Kjøkken i leilighet.

Kjøkken i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med malte speildørsfronter, laminat benkeplate, komposit oppvaskkum og integrerte hvitevarer.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom med tilkomst fra gang 1. etg.

I rommet er det enkel vaskeservant og veggmontert wc.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har vannrør i kobber og avløsrør i plast.

Ventilasjon.

Det er begrenset med lufterventiler i boligen og leiligheten i underetasjoen.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

Det er to stk. VV beredere i boligen.

200L VV bereder til hovedbolig. Berederen er fra 1999

120 L VV bereder til leilighet. Ukjent alder.

Boligen har åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Varmepumpe.
Elektrisitet.
Varmekabler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drencsystemer er ikke synlig.

Det var på byggetiden vanlig å bruke drencrør av betong.

Det observeres Platon utvendig fuktsikring av grunnmur på side inn mot gårds plass.

Boligen er antagelig fundamentert med ståpt såle og har grunnmur av tillhuggde steinblokker og betong. Utvendig pusset.

I fbm. aneks og ute plass er det en støttemur i betong.

Terrenget rundt boligen er flatt og lett skrånet.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alder og tilstand på utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent.

Anneks

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Annekset er antagelig oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående kledning.

Bygget er annekset er oppført med tradisjonelle sperrkonstruksjoner. Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein, antagelig med papp som undertekking.

Bygningen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

I bygget er det malte trevinduer med to-lags glass.

Til leiligheten er det en malt isolert inngangsdør.

I fbm. inngangsparti er det en ute plass med impregnerte terrassebord.

Til ute plassen er det en stor markise. Markisen er ikke funksjonstestet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat og tregulv.

Vegg: Malte plater

Tak: Malte plater og panel.

Leilighetens etasjeskiller mot grunn er bygget i betong.

Boligens etasjeskiller mellom 1. og 2. etg. er antagelig bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

I bygget er det lakkert tretrapp.

Leilighetens innvendige dør er av type malt speildør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad/wc med tilkomst fra stue.

I rommet er det enkel vaskeservant, veggmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke lufterventil i rommet. Det er ikke luftespalte ved dørterskel.

Badets innvendige overflater består av:

Gulv: Fliser.

Vegg: Beiset panel.

Tak: Beiset panel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette finerte fronter,
laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk
ventilator og frittstående hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har vann og avløpsrør i plast.

Det er ikke lufteventiler i leiligheten.

I leiligheten er det en liten VV bereder. Berederen
er plassert i benkeskap på kjøkken.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Gulvvarme

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke
vurdert.

Nedgravde drencsystemer er ikke synlig men er
antagelig utført med perforerte drencrør i plast.

Boligen er antagelig fundamentert med støpt såle
i betong.

Alder, tilstand og utførelse av vann utvendige
vann og avløpsledninger er ikke kjent.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

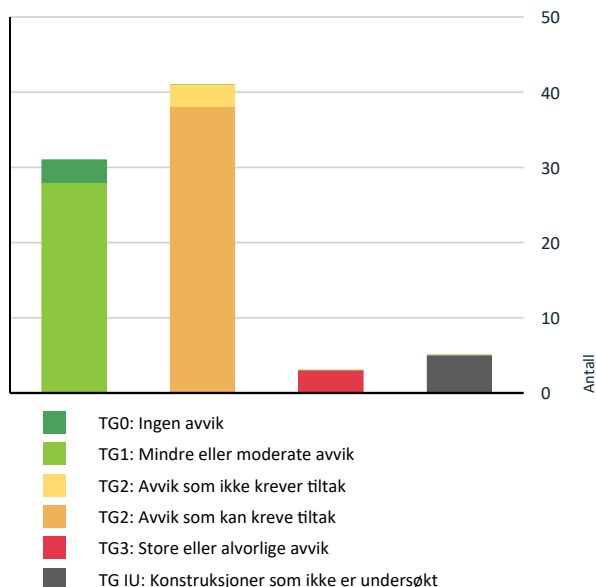
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke plantegninger på eneboligen.

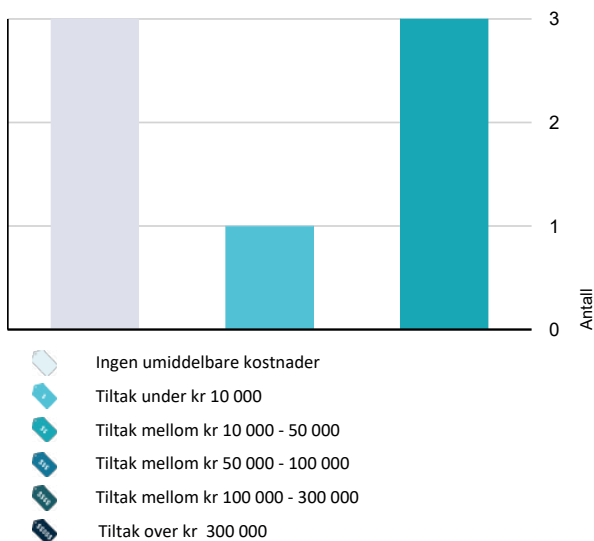
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er oppdatert etter 1. gangs befaring og utarbeidelse. Rapporten er oppdatert etter krav om nye areal og volumberegninger i hht. i NS 3940:2023

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet i kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Snøfangere [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasse 2. etg [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Leilighet i kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet i kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Leilighet i kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom. > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Etasjeskille 1.etg [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille 2. etg. [Gå til side](#)

Anneks

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille 2. etg. [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1925

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein med papp som undertekking.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Snøfangere

Det er ikke snøfangere på tak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De fleste vannbrettbeslag under vinduene er løse eller skjeve med ujevnt fall.

Det er ikke takrenner på ark/takoppløft.

Nedløp på takrenne på sørsiden av boligen mangler utkast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bemerkede forhold bør utbedres.

Vannbrett bør festes bedre og ha likt og jevnt fall på begge sider av vinduer.

Det bør monteres takrenner på ark/takoppløft som ikke har det.



Manglende takrenner på ark/takoppløft.



Taknedløp som mangler utkast.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er antagelig oppført med stående plank og tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Tidligere salgsoppgave sier at boligen er etterisolert i 2013. Dette er ikke dokumentert med annet en tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannbrett og kledning på vindu i 2. etg. ved terrasse er løst.

Det er utettheter i tak ved inngangsparti til leilighet.

Det er råte nederst på kledningsbord ved varmpumpe og ned mot vannbrett på tak over inngangsparti.

Det mangler musetetting på deler av kledningen.

Det er glippe mellom dryppnese nederst på kledning og kledning ved inngangsparti.

Deler av arbeidene med kledning virker noe ufagmessig utført. Det kan forekomme andre avvik uten at det ble registrert på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bemerkede forhold bør utbedres.

Tilstandsrapport



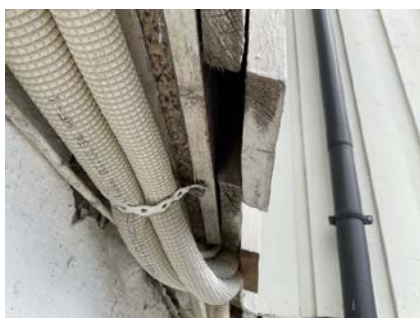
Løst vannbrett og dårlig festet kledning.



Utettheter i tak i fbm. inngangsparti til leilighet.



Råte på kledning.



Manglende musetetting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak.

Det er kaldt loft i deler av konstruksjonen. Øvrig del av konstruksjonen er lukket. Loftet har tilkomst fra nedfeldbar luke med stige.

Konstruksjonen er isolert med sagflis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

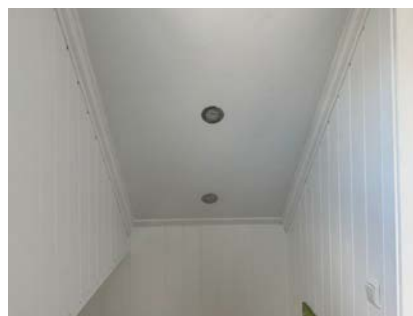
Det er fuktskjolder i nudetak på loft. Loftet er kun inispisert fra luke.

Det bemerkes at takkonstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet. Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men forholdene på loft bør følges med.



TG 1 Vinduer

I boligen er det PVC vippevinduer med to-lags glass.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Terrassedører

I boligen er det en PVC terrassedører.

TG 2 Dører

Boligen har isolert ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dør ved hovedinngang går i mot takoverbygg.
Dører til leilighet er ikke fullstendig innpusset eller belistet utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører til leilighet bør pusses inn eller det må monteres lister utvendig.
Dør ved hovedinngang bør justeres slik at den ikke går mot takoverbygg.

! TG 2 Terrasse 2. etg

Til boligen er det en 10 m² terrasse med tilkomst fra loftsstue
Terrassen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med liggende spiler.

Gulv ned mot 2. etg. er tettet med foliebelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen har malingsflass og værslitasje.
Foliebelegg under terrassebord er ufagmessig avsluttet ut i takrenne

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen trenger utvendig vedlikehold.
Forholdet med ufagmessig avslutning av foliebelegg i takrenne bør følges med. Utførelsen kan fungere greit, men det er ikke en fagmessig utførelse.



Alder og værslitasje på gulv og rekkverk.



Ufagmessig avslutning av foliebelegg i takrenne.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en romslig og usjeneret terrasse/uteplass i fbm. inngangsparti.

Noe værslitasje på gulv. Ellers grei stand.



Terrasse/uteplass.

! TG 2 Utvendige trapper

Fra gårds plass og opp til annekset er det en utvendig trapp.
Trappen holder enkel standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har noe værslitasje og skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til annekset.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: Laminat og fliser.
Vegg: Malte MDF plater og malt panel.
Tak: Slette malte plater.

De fleste overflater i boligen er pusset opp i 2021.
Overflater i leilighet i kjeller er av noe eldre dato.

📍 TG 2 Etasjeskille 1.etg

Boligens etasjeskiller er antagelig bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

Tilstand og utførelse av brannskille mellom leilighetene er ikke kjent.
Innvendig konstruksjon er ikke 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.

Det er noe klakk eller knirk i gulv ved peis.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mot grunn er av betong

📍 TG 2 Etasjeskille 2. etg.

Boligens etasjeskiller er antagelig bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 2 Radon

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er krav om radonmålinger ved utleie av leiligheter.

📍 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.

Det er ikke montert ildsted til pipen. I stue 1. etg. er det en elektrisk peis.

Brannmur er kledd med skiferstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere av sidene på pipen i 2. etg. er inkledd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om det skal monteres vedovn til pipen må alle sider på pipen gjøres synlig.



📍 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren er innredet til leilighet. De fleste vegger under bakkenivå er inkledd.

Deler av boligens 1. etg. er under bakkenivå. Enkelte av veggene er inkledd.

Inkledd vegg under bakkenivå er en risikokonstruksjon og stiller krav til en velfungerende drenering. Det kan i enkelte tilfeller måles noe høyere fuktnivå inne i konstruksjonen. Dette kan i mange tilfeller være en konsekvens av kondens og byggemetoder.

Risiko for fukt må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg.

TG 2 Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp med beleg i trinnene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

I boligen er det malte speiddører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Under trappen er det innredet en liten bod hvor vaskemaskin og tørketrommel er plassert.

Rommet er ikke fuksikkert med sluk eller oppkant på vegg. Det anbefales å montere laksjestopp i rommet som et kompensierende tiltak.

Rommet er bygget i 2021.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dushjørne.

Det er ikke lufterventiler i rommet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Tak: Slette malte flater

Badet er renoveret i 2021. Arbeidene opplyses å være utført av fagfolk.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke sluk utenfor dusjsone. Gulvskinne til dusjsone hindrer lekkasjevann utenfor dusjsone å renne til sluk. Ny membran er antagelig ikke klemt under klemring. Utførelsen av membran i sluk er noe uoversiktlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres åpning under gulvskinne til dusj slik at lekkasjevann utenfor dusjsone kan renne til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dushjørne.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ikke lufterventiler i rommet. Rommet er kun ventilert med vindu

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette forde badet kun er tre år gammelt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

LEILIGHET I KJELLER > BAD

Generell

Bad med tilkomst fra kjøkken.

I rommet er det vaskeservant i innredning, wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Gulvbelegg.

Vegg: Malt panel.

Tak: Slette malte flater.

LEILIGHET I KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har malt panel på vegg og slette malte flater i tak.

LEILIGHET I KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Høydeforskjelle mellom terskel og sluk er 20mm

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



Misfarging på gulvbelegg.

LEILIGHET I KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har antagelig plastsluk i gulv. Tettesjikt er utført med smøremembran.

Sluk er antagelig plassert under dusjkabinett. Sluket ver ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilkomst til sluk bør forbedres.

LEILIGHET I KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

I rommet er det vaskeservant i innredning, wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Front på skuff er løs på innredning til servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs front bør festes.

LEILIGHET I KJELLER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

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.

LEILIGHET I KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte speildører, laminat benkeplate, komposit oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen er fra 2021

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Mekanisk ventilator over platetopp

LEILIGHET I KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med malte speildørsfronter, laminat benkeplate, komposit oppvaskkum og integrerte hvitevarer.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har løs dør i hjørne på overskap.

Noe sår og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs dør bør festes/justeres.

Ellers virker innredningen å fungere greit.

LEILIGHET I KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er ventilert med mekanisk ventilator.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM.

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra gang.

I rommet er det enkel vaskeservant og veggmontert wc.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke lufteventiler i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres lufteventil på vegg og luftespalte ved dørterskel i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber

Mange av vannrørene er skiftet i 2013

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger som ikke er skiftet i 2013 er av eldre dato, og har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast.
Mange av avløpsrørene er skiftet i 2013.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør som ikke er skiftet i 2013 er av eldre dato, og har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Det er begrenset med lufteventiler i boligen og leiligheten i underetasjoen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset med lufteventiler i boligen. Mange rom mangler lufteventiler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres lufteventiler i alle rom som er ment for varig opphold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ⓘ TG 1 Varmesentral

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Varmepumpe utvendig del.



Varmepumpe innvendig del.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Det er to stk. VV beredere i boligen.
200L VV bereder til hovedbolig. Berederen er fra 1999
120 L VV bereder til leilighet. Ukjent alder.

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.



ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringssskap med automatsikringer til hovedbolig og leilighet.

Oppvarming:
Varmepumpe.
Elektrisitet.
Varmekabler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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?
Nei



Sikringssskap i leilighet



Sikringssskap i bolig.

🔥 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nedgravde drencsystemer er ikke synlig.
Det var på byggetiden vanlig å bruke drencrør av betong.

Det observeres Platon utvendig fuksikring av grunnmur på side inn mot gårdsplass.

Tidligere salgsoppgave sier at dreneringen er oppgradert i 2013.
Utførelsen er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti om alder og tilstand på drenering da det ikke foreligger annen dokumentasjon en tidligere salgsoppgave.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er antagelig fundamentert med ståpt såle og har grunnmur av tillhuggde steinblokker og betong. Utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe sprekker, riss og pussavskalling må påregnes som en naturlig konsekvens av alder og naturlige setninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Riss i grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

I fbm. aneks og uteplass er det en støttemur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe riss og sprekker i støttemur.
Noe saltutslag på støttemur av betongblokker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd ut over at bemerkede forhold bør følges med på.



Riss og sprekker i støttemur.

TG 0 Terrengforhold

Terrengnet rundt boligen er flatt og lett skrånet.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alder og tilstand på utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent.

ANNEKS

Anvendelse

Hybel

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein, antagelig med papp som undertekking.
Det er ukjent alder på taktekingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takstein stikker ikke langt nok ut i takrenne, men det er montert beslag som kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekingen virker å fungere greit.



Taktekking som stikker for kort ut i takrenne.

! TG 3 Nedløp og beslag

Bygningen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner har rust og skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner og nedløp bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skader på takrenner.



Skader på takrenner.

! TG 2 Veggkonstruksjon

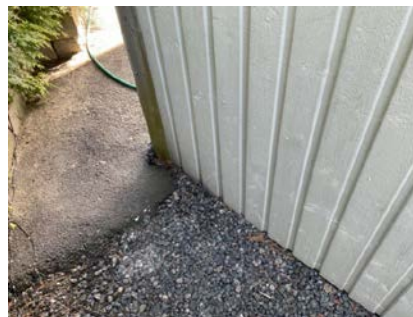
Anekset er antagelig oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget er antagelig oppført med tradisjoneller sperrkonstruksjoner.

Konstruksjonen er lukket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er noe tegn til råte på vindskie.

Plastfolie (dampsperre) i tak er brutt rundt spotter i tak.

Tilstandsrapport



Brutt dampsperre i tak



Råte på vindskie.

! TG 2 Vinduer

I boligen er det malte trevinduer med to-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er av noe eldre dato. Noe utvendig værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges.

! TG 2 Dører

Til leiligheten er det en malt isolert inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svelling nederst på utvendig dørpanel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På generelt grunnlag er svelling på kompaktdører vanskelig å reversere, men med godt vedlikehold kan levetiden forlenges.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I fbm. inngangsparti er det en uteplass med impregnerte terrassebord.

Til uteplassen er det en stor markise. Markisen er ikke funksjonstestet.



INNVEDIG

! TG 1 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat og tregulv.

Vegg: Malte plater

Tak: Malte plater og panel.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leilighetens etasjeskiller mot grunn er bygget i betong.

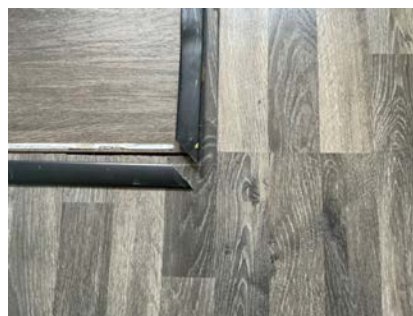
Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Etasjeskille 2. etg.

Tilstandsrapport

Boligens etasjeskiller mellom 1. og 2. etg. er antagelig bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en metallisk lyd i bjelkelaget når man går på gulv på soverom. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet må antagelig åpnes for finne ut hvor lyden kommer fra.

! TG 2 Radon

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Innvendige trapper

I bygget er det lakkert tretrapp.

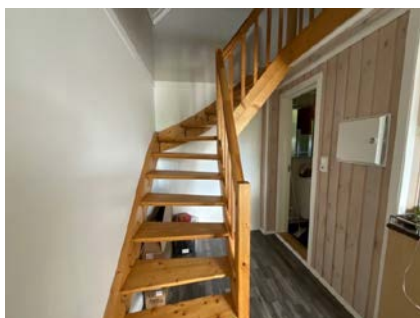
Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde 78 cm
Det er knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Innvendige dører

Leilighetens innvendige dør er av type malt speildør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra stue.

I rommet er det enkel vaskeservant, veggmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke lufteventil i rommet. Det er ikke luftespalte ved dørterskel.

Badets innvendige overflater består av:

Gulv: Fliser.

Vegg: Beiset panel.

Tak: Beiset panel.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har beiset panel på vegger og tak.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har antagelig plastsluk i gulv. Membran på gulv antas å være smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelsen av membran under fliser er ikke kjent.

Badet har panel på vegg i våtsoner. Dette fordrer at overflatene behandles med et produkt som tilfredstiller kravene til motstand mot fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene med membran bør følges med på. Sluk er ikke inspiser grunnet manglende tilkomst.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

I rommet er det enkel vaskeservant, veggmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilliggende konstruksjon.



Malingsavskalling på vaskelist.



Svelling på bunnplate i benkeskap.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med slette finerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fuktskjolder og svelling på bunnplate i benkeskap.

Laminatgulv har sklidd frahverandre i endeskjøt.

Noe malingsavskalling på vaskelist på vegg ved oppvaskbenk.

Kjøkkenet har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med avvikene.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

På kjøkkenet er det mekanisk avtrekk over stekeovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Leiligheten har vannrør i plast.

! TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har avløpsrør i plast

! TG 2 Ventilasjon

Det er ikke lufteventiler i leiligheten

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke lufteventiler i leiligheten. Rommene luftes fra vindu

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 1 Varmtvannstank

I leiligheten er det en liten VV bereder. Berederen er plassert i benkeskap på kjøkken.

Berederen er kun delvis innspisert.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Gulvvarme

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Nei

Generell kommentar

TG 2 settes med bakgrunn i at det ikke er fremvist samsvarserklæring.



Sikringskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

! TG I Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nedgravde drencsystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drencrør i plast.

! TG I Grunnmur og fundamenter

Boligen er antagelig fundamentert med støpt såle i betong.

! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Alder, tilstand og utførelse av vann utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

På eiendommen er det i tillegg til boligen er frittliggende garasje.

Garasjen er fundamentert med støpt såle og reist i lette bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.

Garasjen er innvendig kledd med plater på vegger og i tak.

Garasjen fremstår i god stand.

Garasjen er ikke ytterligere vurdert.

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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	85			85	
2. etasje	59			59	
Leilighet i kjeller	47			47	
SUM	191				
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue , Kjøkken , Gang., Toalettrom., Bod , Spisestue		
2. etasje	Loftstue, Gang , Bad , 4 soverom		
Leilighet i kjeller		Stue/kjøkken , Bad , To soverom , Bod , Gang	

Kommentar

Boligen har en planløsning over tre plan med leilighet i kjeller.

Boligen har følgende romfordeling:

1. etg.

Stue 26,7

Spisestue 19 m²

Kjøkken 16,6 m²

Gang 9,4

Toalettrom 1 m²

Bod under trapp 1,5 m²

2. etg.

Loftsstue/gang 18 m²

Bad 5,2 m²

Soverom 7,5 m²

Soverom 9,5 m²

Soverom 9 m² ink garderobe

Soverom 7,1 m²

Leilighet i kjeller:

Stue/kjøkken 21,5

Bad 6 m²

Gang 3,3 m²

Soverom 6,9 m²

Soverom 5,9 m²

Bod. 1,3 m²

Takhøyde i leilighet ca 2 m under bjelker.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke plantegninger på eneboligen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Tilstand og utførelse av brann og lydskille mellom leilighetene er ikke kjent eller dokumentert.

Utførelsen av brannskille mellom annekts og hovedbolig er ikke kjent eller dokumentert.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			

SUM BRA	26
----------------	-----------

Romfordeling

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

Kommentar

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	10			10	
1. etasje	20			20	
SUM	30				
SUM BRA	30				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Soverom	
1. etasje		Stue/kjøkken , Bad	

Kommentar

Romfordeling:

1. etg.
Stue/kjøkken 17 m²
Bad 2,8 m²

2. etg.
Soverom 10 m² målbart areal.

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	187	4
Garasje	0	26
Anneks	30	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2024	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
31.5.2023	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	112	158		0	562.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Framnesveien 34

Hjemmelshaver

Tarafdar Andre, Moazzeni Nisa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger langs framnesveien i et område med boligbebyggelse og noe næring.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst fra Martin Larsens vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 100 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- 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 befaringsstidspunktet 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/VB2337>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311230096	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andre Tarafdar	Nisa Moazzeni
Gateadresse	
Framnesveien 34	
Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3222
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2021
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	if.no
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1311230096

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: AT, NM

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

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

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

Nei Ja

Beskrivelse

huset selges med to leilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

leilighetene er innenfor huskontrakt

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

Nei Ja

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

Nei Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311230096

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andre Tarafdar	e29c0d6df023f6a9b51d2be c73e0eea19a60ec90	12.06.2023 16:03:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

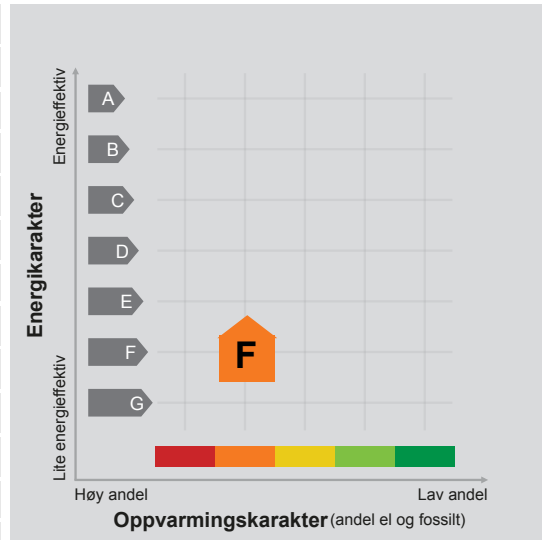
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
nisa moazzeni	cd5746409502733aa51f32e 33e5201d08c6f3c2e	23.05.2023 09:31:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311230096

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

ENERGIATTEST

Adresse	Framnesveien 34
Postnummer	3222
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	112
Bruksnummer	158
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162373846
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	b4144de4-9c79-4c96-9335-e3bbd4d178b4
Dato	09.06.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

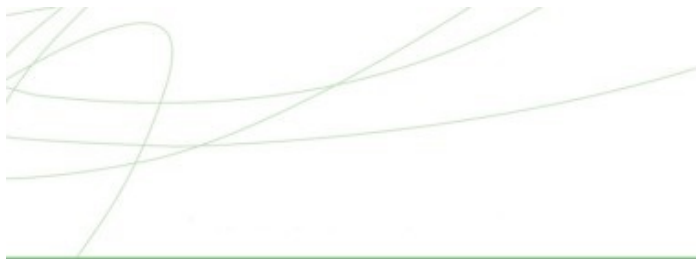
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Vask med fulle maskiner

- Spar strøm på kjøkkenet
- Randsoneisolering av etasjeskillere

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1925
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	191
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Framnesveien 34
Postnummer: 3222
Sted: SANDEFJORD
Kommune: Sandefjord
Bolignummer: U0101
Dato: 09.06.2023 7:43:40
Energimerkenummer: b4144de4-9c79-4c96-9335-e3bbd4d178b4

Kommunennummer: 3804
Gårdsnummer: 112
Bruksnummer: 158
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 162373846

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Framnesveien 34

Nabolaget Vestre Rød - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Framnes Rødvang Linje 03, 168	2 min 0.1 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	7 min 3.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	18 min

Skoler

Framnes skole (1-7 kl.) 217 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Skagerak International School (1-10 kl.) 233 elever, 12 klasser	6 min 0.4 km
Gokstad skole (1-7 kl.) 318 elever, 21 klasser	5 min 2.7 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 329 elever, 21 klasser	5 min 3 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 25 klasser	8 min 4.7 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 26 klasser	9 min 4.6 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	6 min 0.4 km

«Barnevennlig, mange hyggelige mennesker, veldig trygt!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

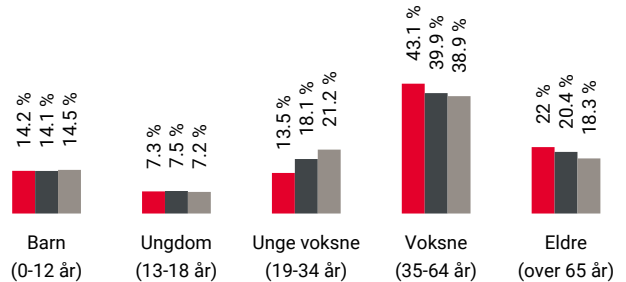
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Rød	1 146	550
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skagerak Inter. School - bhg (4-5 år) 20 barn	6 min 0.5 km
Veraåsen barnehage (0-5 år) 92 barn	7 min 0.6 km
Vesterøy barnehage (1-5 år) 41 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Framnes Post i butikk, PostNord	14 min 1.1 km
Coop Extra Kamfjordjordet	23 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

⊕ Framnes skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
⊕ Sandarbanen Fotball grass	7 min	🚶
Fotball	0.5 km	
🚲 e2 Framnæs	8 min	🚶
🚲 Fresh Fitness Sandefjord	26 min	🚶

Boligmasse



77% enebolig
9% rekkehus
2% blokk
11% annet

«Skole, søndagsåpen butikk, flere barnehager, fotballbaner, ballbinger og stor lekeplass med fotballbane, samt turterreng i skog i kort avstand fra hverandre.»

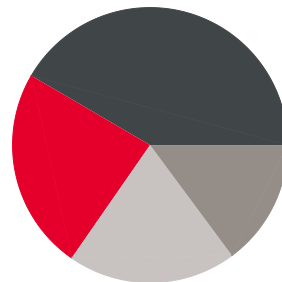
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Hvaltorvet Kjøpesenter	6 min	🚗
📍 Apotek 1 Indre Havn	4 min	🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
42% 6-12 år
15% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

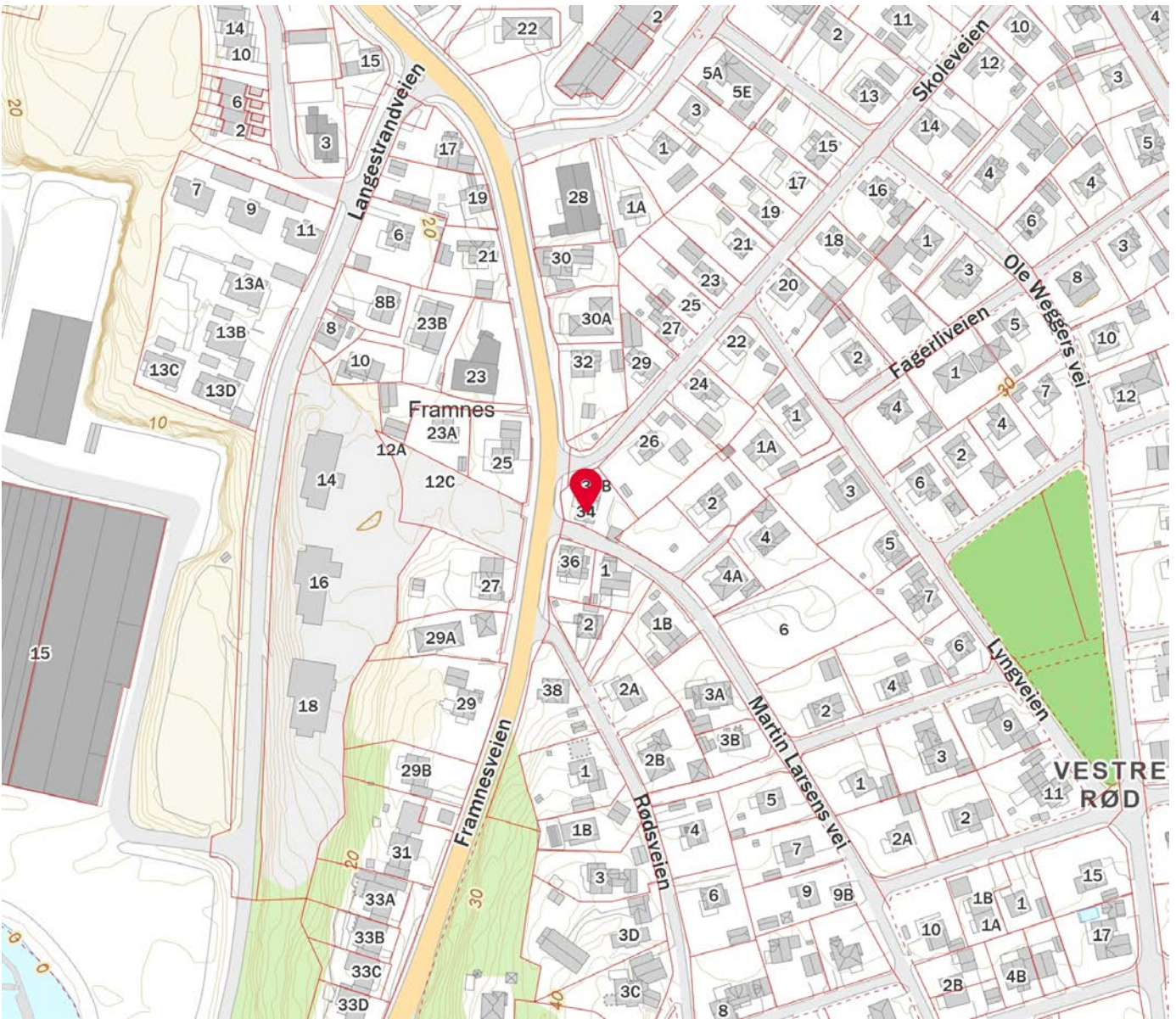
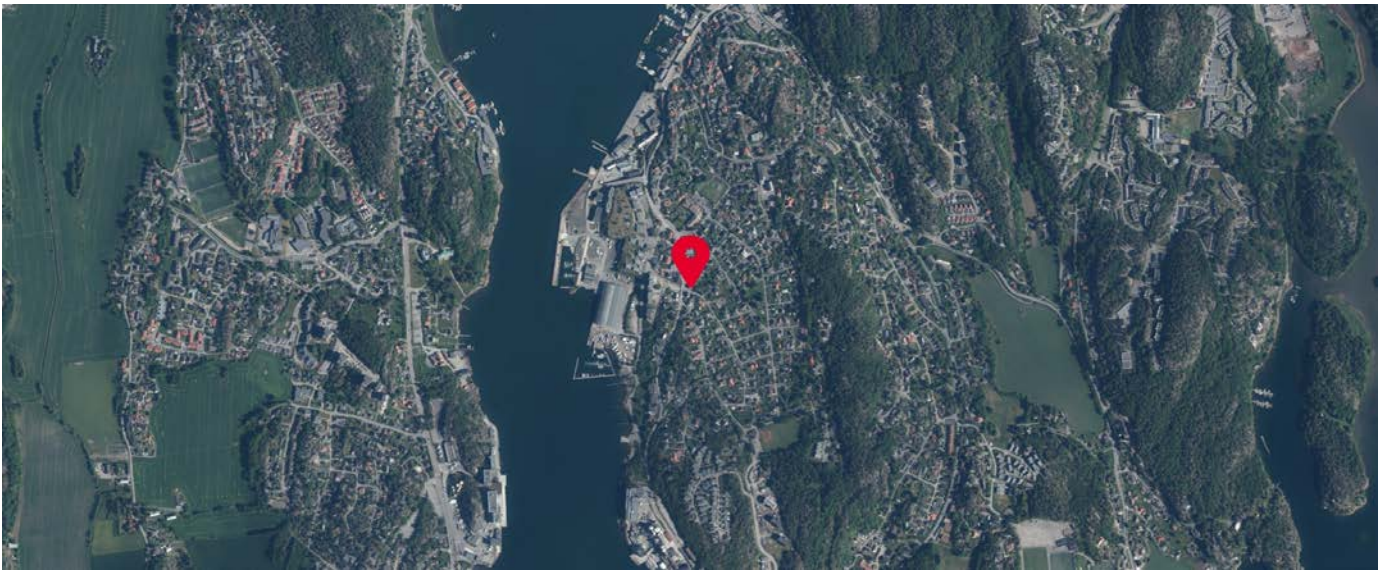
43%

■ Vestre Rød
■ Sandefjord
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik


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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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 gis.
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: Framnesveien 34
3222 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Peder Otterbech

Oppdragsnummer:

Telefon: 970 87 056
E-post: thomas.otterbech@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre