

Eskedalveien 364

Østre Hedrum | Mørk



Prisantydning: **kr 5 150 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Innholdsrik enebolig fra 2011 i idylliske, landlige omgivelser | Dobbelgarasje med loft | Vannbåren gulvvarme

OMRÅDE

Østre Hedrum | Mørk

ADRESSE

Eskedalveien 364, 3220
SANDEFJORD

Prisantydning

kr 5 150 000,-

Omkostninger: **kr 146 250,-**
Totalpris: **kr 5 296 250,-**
Formuesverdi: **kr 1 264 730,-**
Kommunale avgifter: **kr 11 305,- per år**
Eiendomskatt: **kr 2 791,-**

BRA-i: 170 m²
BRA-e: 82 m²

BRA Total: 252 m²
Bolitgype: Enebolig
Byggeår: 2011
Soverom: 4
Rom: 6
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1020.9 m²



Tor André Selåsdaal

Avdelingsleder | Eiendomsmegler

411 07 374

tor.andre.selasdal@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Sandefjord
Jernbanealleen 27, 3210 Sandefjord
46 95 30 03
sormegleren.no

ESKEDALVEIEN 364

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 2057, bnr. 3
i Larvik kommune.

Areal

BRA - i: 170 m²

BRA - e: 82 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 252 m²

TBA: 35 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 99 m² Entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom, teknisk rom og soverom.

2. etasje

BRA-i: 71 m² Stue, 3 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 63 m² Garasje og bod.

2. etasje

BRA-e: 19 m² Bod

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medregnes osv.

Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

2 ETG:

Stue: 25,4

Soverom 1: 9,4
Soverom 2: 9,0
Soverom 3: 18,8
Bad: 5,4

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

1 ETG:
Entre: 15,3
Bad: 5,8
Vaskerom: 6,4
Teknisk rom: 2,5 (s-rom)
Soverom: 11,1
Stue: 38,4
Kjøkken: 12,0

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Plantegninger er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1020.9 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt som er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og gruset gårds plass.

Beliggenhet

- Service og tjenestetilbud -

Dagligvarehandel kan gjøres ved bl.a. Spar Kodal som ligger ca. 15 minutters kjøretur fra eiendommen, eller Kiwi Laskentunet som er ca. 8 minutters kjøretur unna. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det ca. 15 minutter til Sandefjord sentrum med bil. Der vil du finne et rikt utvalg spesialforretninger i et meget kundevennlig sentrum rikt kafe- og restauranttilbud og havneområdet.

- Offentlig kommunikasjon -

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via skolebuss. Videre er Sandefjord stasjon med tog- og bussforbindelser innen ca. 15 minutters kjøretur fra eiendommen. Ved å benytte bil tar det ca. 17 minutter til Larvik sentrum, 20 minutter til Sandefjord lufthavn Torp, 30 minutter til Tønsberg, 1 time og 5 minutter til Drammen, samt 1 time og 30 minutter til Oslo. Det er med dette gode pendlermuligheter til bl.a. Sandefjord, Larvik og Tønsberg fra eiendommen, noe som kan forenkle hverdagen til pendlere.

- Skoler og barnehager -

Eiendommen sogner til Hedrum barneskole (1.-7.klasse) i Larvik kommune, som ligger innen ca. 14 minutters kjøretur. Videre er det ca. 18 minutter med bil til Hedrum ungdomsskole (8.-10.klasse), og 18 minutter til Thor Heyerdahl videregående skole. Nærmeste barnehage er Rødbøl barnehage som ligger ca 11 minutter unna i bil (ca 7,5 km). Kodal barnehage (0-5 år) er en ca 16 minutters kjøretur unna. Smiehavna Gårdsbarnehage kan nås innen 17 minutters kjøretur fra eiendommen.

- Aktivitetstilbud -

Hedrum og Sporty har et godt samarbeid innen fotball på Vervingen. Vonheim med kulturtilbud og grusbane ligger innen 13 minutters kjøretur fra eiendommen. Videre er det skitrening i Kodal, Holttun og Runar; her er det tilbud for de fleste - alt fra lek for barn, til de som ønsker å satse. På idrettsstadion i Kodal er det - foruten ski på vinteren - også fotballbane og frisbeegolf. Det er også fotballbane på Hedrumsslett (6,1 km) og aktivitetshallen Haukerød Idrettspark er ca. 10 minutter med bil fra eiendommen. Nærmeste treningscenter er EVO Sandefjord Vest som ligger en 14 minutters kjøretur unna. Det er gode muligheter for bading og fiske i både Åsrumvannet og Goksjø som ligger i kort avstand fra eiendommen. Det finnes et aktivt grendehus på Holttun med flere hyggelige arrangementer gjennom året for lokalbefolkningen.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Petter Christiansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er benyttet tekking med enkelt krummet takstein. Det er fra byggeår. Selger opplyser at det er malt noe vindskier i 2020. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende dobbelt falsket kledning fra byggeår. Trolig isolasjon i yttervegg ihht. krav fra byggeår. Normal slitasje. Selger opplyser at det er malt noe utvendig belasting i 2020 og at det er flekkmalt på fasader i 2022. I følge forrige rapport er noe musebånd etter montert i 2013. Saltak konstruksjon med oppløft. Det er kott i knevegger.

Det er montert følgende vinduer.

- * Toppsving vinduer
- * Fastkarm vinduer
- * Sidehengslede vinduer
- * Bunnhengslede vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke/aluminium og PVC, med 2-lags og 3-lags glass fra byggeår. Det er i følge selger montert elektrisk solskjerming på takvinduer i trapp til 2 etg.

Det er montert følgende dører.

- * Hev/skyvedør i stue 1 etg.
- * Ytterdør i entre og til vaskerom i 1 etg.

Det ble observert dører av malt trevirke fra byggeår.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, nytt arbeid. Faglært. Lagt 4 nye fliser på bad etter vannlekkasje.
- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja, 2023: Rant noe regnvann via en ledning fra utett beslag tak ned til bad. Utbedret dagen etter, ingen funn av fukt.
- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, nytt arbeid. Utbedret beslag på tak og undersøkte om fuktinntrenging under taksten/beslag. Ikke funnet fukt.
- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, nytt arbeid 2022. Lagt opp 32A kurs for elbil- lader fra hovedsikringssskap i 2022. Lagt opp utelys- poster x 2 på hushjørnene. Lagt opp stikkontakt på terrasse til solskjerming. Sandefjord elektro: Lagt opp stikkontakt nordvendt utevegg.

Innhold

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom, teknisk rom og soverom.
2. etasje: Stue, 3 soverom og bad.

Standard

Eiendommen holder en gjennomgående fin standard på innredninger og overflater, med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi

oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Petter Christiansen den 18.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Bolig med for det meste god tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Det er blitt utført lite oppussing/renovering de senere år. Det meste er fra byggeår.

2024 - Lagt nytt parkettgulv i stue 2 etg. og montert ny himling i entre 1 etg.

2022 - Flekkmalt på fasader

2021-2022 - Utført noe el-arbeider

2021 - Bygget terrasse

2020 - Malt noe vindskier og utvendig belistning

2013 - Ettermontert noen musebånd

2013 - Montert reduksjonsventil

BYGGEMETODE:

Støpt plate på grunn og ringmurselementer. Oppført i trekonstruksjoner og med liggende kledning på fasader. Det er saltak konstruksjon m/oppløft og takstein som takteking.

OPPVARMING:

* Vannbåren varme

* Vedovn

* Solfangere (varmer opp vv-tank)

* Balansert ventilasjon

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

* Ikke noe avvik/kommentarer ihht. dette.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag - snøfangere - Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv - Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv - Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører - Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist andre avvik:

Noe merker på ytterdør til vaskerom.

Det mangler beslag/utførelse under terskel på ytterdører.

Innvendig > Innvendige dører - Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling - Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke laget oppkant av flis e.l. mot gulv.

Merke på vegg v/ytterdør.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling - Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble observert sprekke i en veggflis under toalett.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv - Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Dusjnise med oppkant rundt nisje. Ikke tilkomst til sluk fra rom utenfor nisje.

Sprekk i fuge mellom vegg/gulv

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - Vurdering av avvik:

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Det ble stedvis observert riss på elementer og synlig isolasjon i skjøter

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold

Det er plassert en lekestue i hage. Den er ikke besiktiget eller beskrevet i rapport. Det settes ingen TG på dette.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2

Det er montert parabolantenne på fasade. Den er frakoblet i følge selger.

Tomteforhold > Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

TV/Internett/Bredbånd

Dette leveres av Telenor. Selger opplyser å betale kr 1 298,-/mnd for TV og internett

Parkering

Parkering i dobbel garasje og god plass i gruset gårdsplass. Det er montert lader for elbil.

Forsikringsselskap

Dnb Forsikring AS

Polisenummer

28848198

ENERGI**Oppvarming**

* Vannbåren varme

* Vedovn

* Solfangere (varmer opp vv-tank)

* Balansert ventilasjon

Info strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig forbruk tilsvarende ca 35 800kWh

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 11 305

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inneholder:

- Vann

- Slam

- Renovasjon

Eiendomsskatt

Kr 2 791

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 264 730

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 805 973

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

17.01.2008 - Dokumentnr: 46186 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2057 Bnr:9

Bestemmelse om veg

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

17.01.2008 - Dokumentnr: 46186 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2056 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2057 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2057 Bnr:9

Rettigheten deles med de eiendommer som fradeles gnr. 2057 bnr. 1.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2008 - Dokumentnr: 46186 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2057 Bnr:9

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 02.07.2012. Ferdigattesten gjelder enebolig og garasje. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.07.2012.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Adkomst via privat vei sammen med flere eiendommer.

Privat septikanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger og bevaring av landskap og vegetasjon, tilhører reguleringsplan Vårkollen, Årkvisla, datert 15.02.2006.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Boligbebyggelse, nåværende

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Prisantydning

Kr 5 150 000

Totalpris

Kr 5 296 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 150 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

128 750,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfridd))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

129 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
146 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

5 279 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
5 296 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt

gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.000,-, oppgjørshonorar kr 3.000,-, markeds pakke kr 22.900,- og visning kr 1.000,- pr. stk.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 123 400,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Erling Becker Aarseth

Annette Waale Thorleifsdotter Lia

Oppdragsansvarlig

Tor André Selåsdal

Avdelingsleder | Eiendomsmegler

tor.andre.selasdal@sormegleren.no

Tlf: 411 07 374

Ansvarlig megler

Tor André Selåsdal

Avdelingsleder | Eiendomsmegler

tor.andre.selasdal@sormegleren.no

Tlf: 411 07 374

Sørmeqleren AS, avd. Sandefjord, Jernbanealleen 27

3210 Sandefjord

Tlf: 469 53 003

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

28.10.2024

















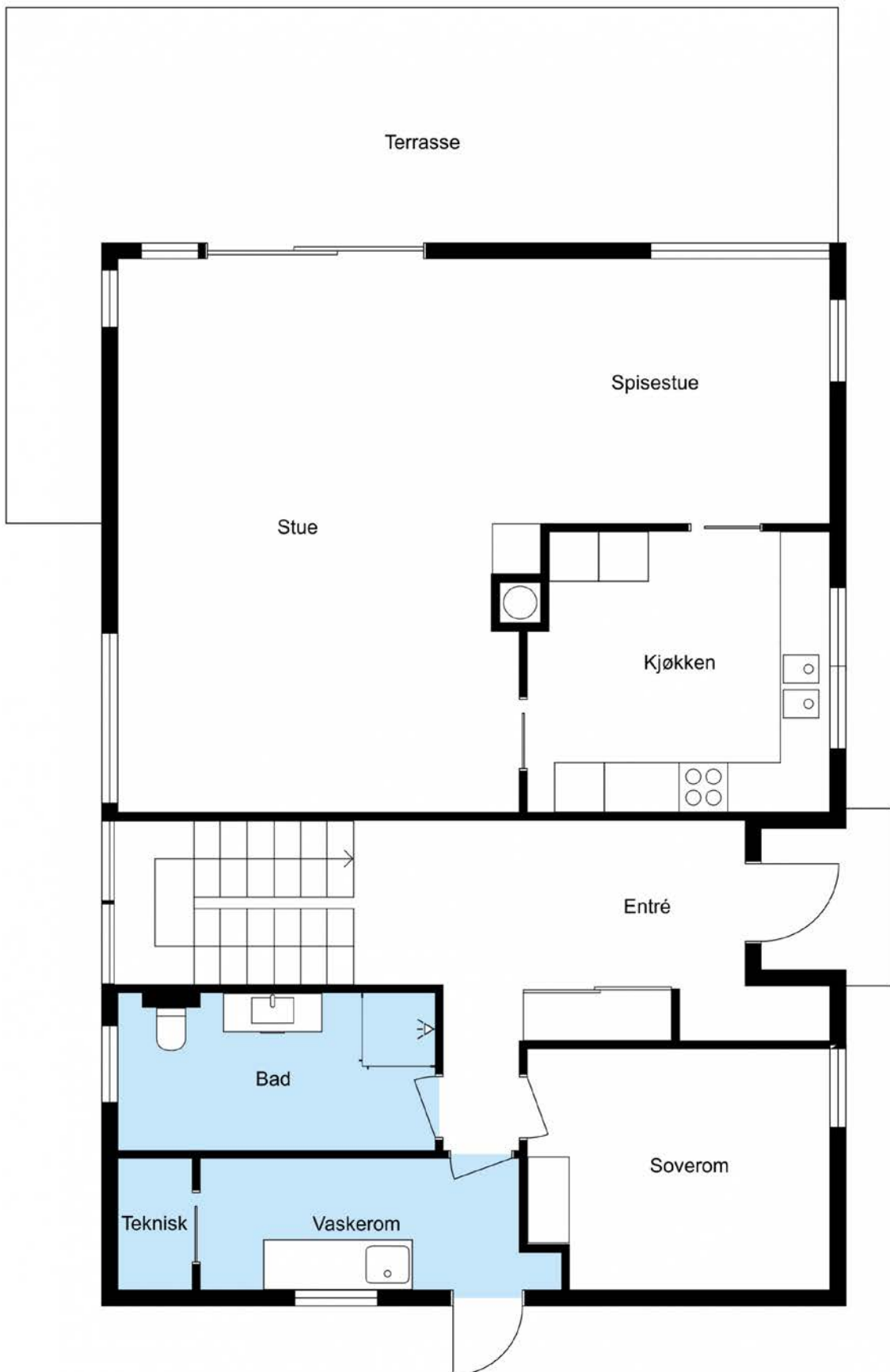




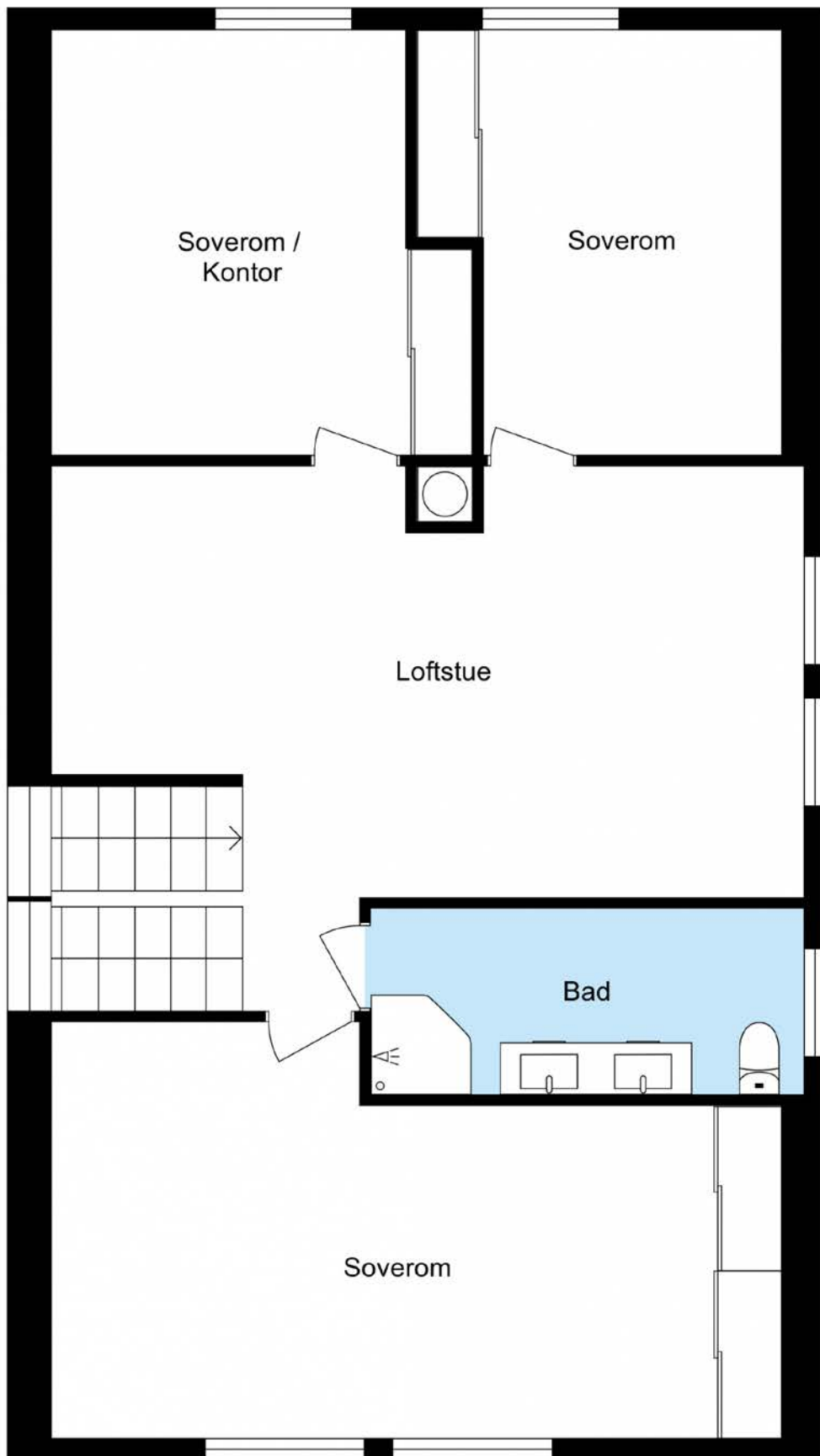








Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme





Nabolagsprofil

Eskedalveien 364

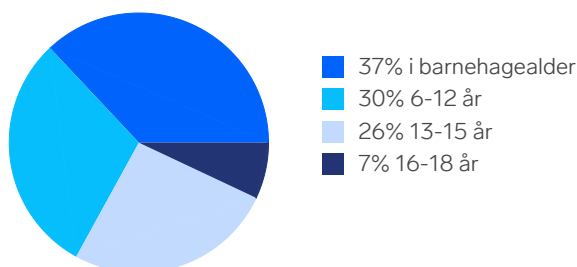
Offentlig transport

 Hagtvedt skole Linje 215	5 min  3 km
 Bommestad/Hedrum skole Totalt 25 ulike linjer	12 min  9.6 km
 Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	14 min  9.4 km
 Sandefjord rutebilstasjon Buss, tog	14 min  9.4 km
 Sandefjord lufthavn Torp	18 min 

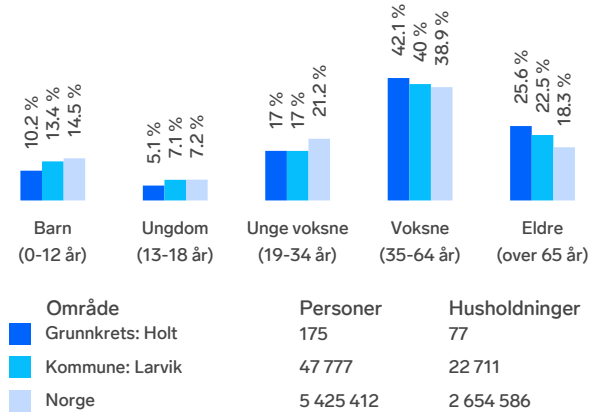
Skoler

Kongshaugen Kristne grunnskole (1-10 kl.) 108 elever, 9 klasser	10 min  7.6 km
Hedrum barneskole (1-7 kl.) 160 elever, 10 klasser	13 min  9.7 km
Fagerli skole (1-7 kl.) 635 elever, 30 klasser	16 min  13.3 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 24 klasser	16 min  13.6 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 357 elever, 26 klasser	19 min  17.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	15 min  9.4 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	20 min  12.6 km




Aldersfordeling barn (0-18 år)





Aldersfordeling











Barnehager

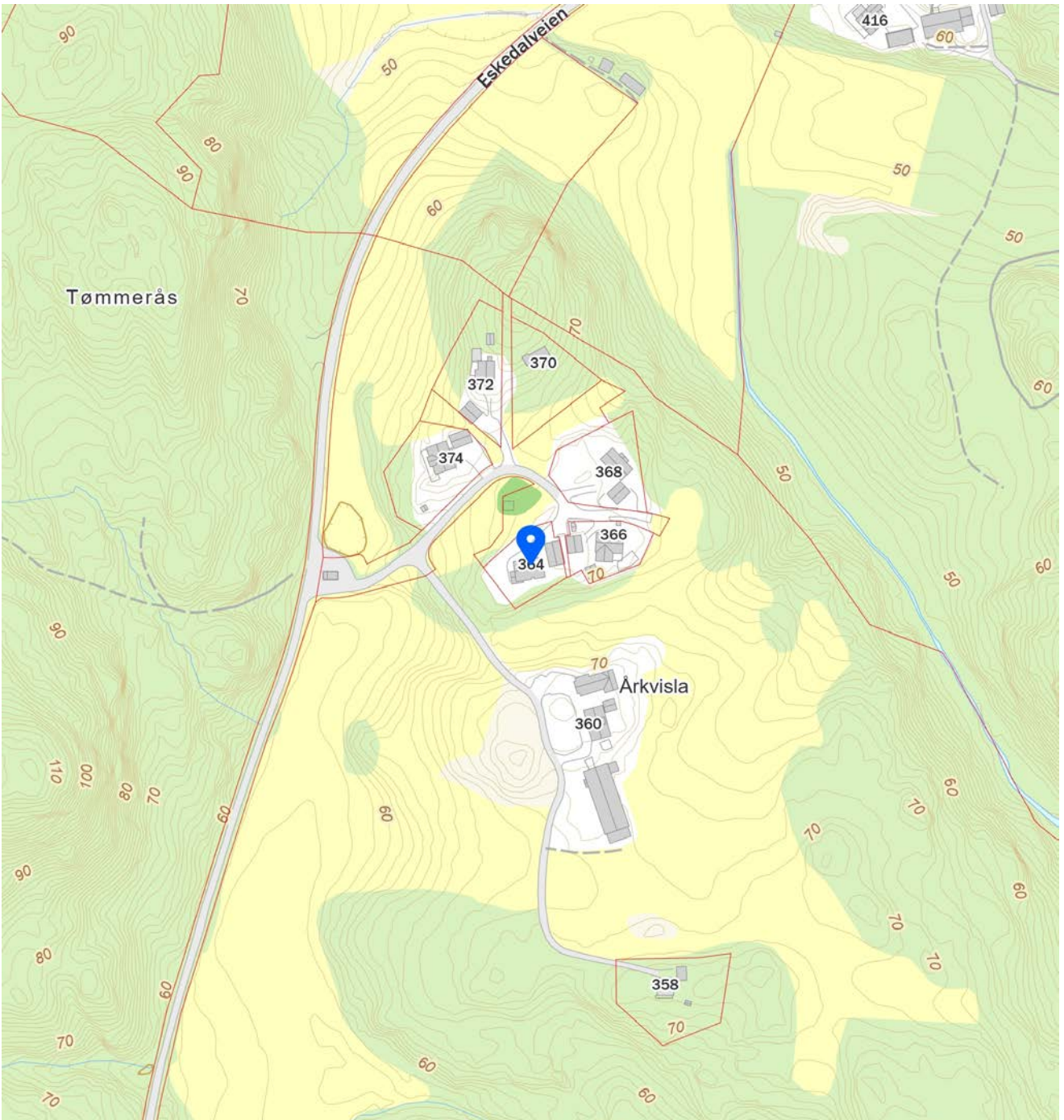
Veslehaven barnehage (0-5 år) 103 barn	10 min  7.1 km
Haukerød barnehage (1-5 år) 38 barn	10 min  7.3 km
Rødbøl barnehage (0-5 år) 60 barn	10 min  7.6 km

Dagligvare


Kiwi Laskentunet PostNord	8 min  6.7 km
Rema 1000 Haukerød Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min  7.3 km

Sport

 Hedrumsletta ballbane Ballspill, fotball	9 min  6 km
 Haukerød idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	9 min  6.8 km
 PDL Center Sandefjord	10 min 
 Sporty24 Sandefjord	11 min 



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Eskedalveien 364, 3220 SANDEFJORD

 LARVIK kommune

 # gnr. 2057, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 18.09.2024

Rapportdato: 29.09.2024

Oppdragsnr.: 19959-1406

Referansenummer: YX3855

Autorisert foretak: Contact AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen

Vår ref:



CONTACT
KONSULENT & TAKKERINGSTJENESTER



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.

CONTACT AS

Contact AS er et firma som driver med konsulent og takseringstjenester. Firmaet har kontoradresse i Larvik. Viktige faktorer for firmaet er kvalitet, kundetilfredshet, tilgjengelighet og korte respons- og leveringstider. Contact AS ble etablert i 2013 og har god erfaring og kunnskap innenfor bransjen. Firmaet er tilknyttet Norsk Takst og benytter derfor skjematurer og forsikringsordning som Norsk Takst tilbyr sine medlemmer. Firmaet har samarbeid med andre aktører og entreprenører i byggebransjen dersom dette er av ønske. Vi kan utføre det meste innenfor konsulent og takseringstjenester. Dette kan sees på firmaet sin hjemmeside www.contact.no

Rapportansvarlig

Petter Christiansen

petter@contact.no

414 91 855



CONTACT
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:

Bolig med for det meste god tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Det er blitt utført lite oppussing/renovering de senere år. Det meste er fra byggeår.

2024 - Lagt nytt parkettgulv i stue 2 etg. og montert ny himling i entre 1 etg.

2022 - Flekkmalt på fasader

2021-2022 - Utført noe el-arbeider

2021 - Bygget terrasse

2020 - Malt noe vindskier og utvendig belistning

2013 - Ettermontert noen musebånd

2013 - Montert reduksjonsventil

BYGGEMETODE:

Støpt plate på grunn og ringmurselementer. Oppført i trekonstruksjoner og med liggende kledning på fasader. Det er saltak konstruksjon m/oppløft og takstein som taktekkning.

OPPVARMING:

* Vannbåren varme

* Vedovn

* Solfangere (varmer opp vv-tank)

* Balansert ventilasjon

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

* Ikke noe avvik/kommentarer ihht. dette.

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekkning har og hvordan lufting/undertak er under all takstein. Det er benyttet tekkning med enkelt krummet takstein. Normal slitasje. Det er fra byggeår. Selger opplyser at det er malt noe vindskier i 2020.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Overvann ledes til bakkenivå. Stedvis noe blekk/vannbord som går mot vinduskarm. Dette alene tilsier TG2. Bør kontrolleres og mulig utbedres på sikt. Det er fra byggeår. Normal slitasje. Det er ikke montert snøfangere på tak.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende dobbelt falset kledning fra byggeår. Trolig isolasjon i yttervegger ihht. krav fra byggeår. Normal slitasje. Selger opplyser at det er malt noe utvendig belistning i 2020 og at det er flekkmalt på fasader i 2022. I følge forrige rapport er noe musebånd ettermontert i 2013.

Saltak konstruksjon med oppløft. Det er kott i knevegger. Det ble utført en meget begrenset

befaring med lommelykt pga. manglende tilkomst, og pga. det var fullt i noen kott. Ikke observert tegn til fukt i himlinger 2 etg. TG settes ut fra det som er observert og alder.

Det er montert følgende vinduer.

* Toppsving vinduer

* Fastkarm vinduer

* Sidehengslede vinduer

* Bunnhengslede vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke/aluminium og PVC, med 2-lags og 3-lags glass fra byggeår. Det er i følge selger montert elektrisk solskjerming på takvinduer i trapp til 2 etg. For det meste normal slitasje. Noe skrapemerker på glass til vindu i stue (spisestuedel) utvendig. Dette alene tilsier TG2. Stedvis kondens på vinduer på befaringen, i følge selger kommer dette trolig pga. ventilasjonssystemet ikke var i bruk på det tidspunktet.

Det er montert følgende dører.

* Hev/skyvedør i stue 1 etg.

* Ytterdør i entre og til vaskerom i 1 etg.

Det ble observert dører av malt trevirke fra byggeår. For det meste normal slitasje, noe merker på ytterdør til. Det mangler beslag/utførelse under terskel på ytterdører, dette bør utbedres.

Delvis overbygd terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: Ukjent

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue 1 etg. og til hage

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner og det er Kebony terrassebord i følge selger Normal slitasje. Selger opplyser at terrasse er bygget i 2021.

Det er plassert en lekestue i hage. Den er ikke besiktiget eller beskrevet i rapport. Det settes ingen TG på dette.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett og flis

Vegger: Malte flater, tapet og panel

Himling: Panel

Det er fra byggeår. Normal slitasje. Det ble observert et lite hull i yttervegg i stue 1 etg (ved hev/skyvedør, mot gulvlist), noe riss på plateskjøt på vegg i soverom 2 etg, noe slitasje på gulv i stue 1 etg. og løs overgangslis mellom entre/stue 1 etg. Dette alene settes til TG2. Selger opplyser at det er lagt nytt parkettgulv i stue 2 etg. og ny himling i entre 1 etg. pga. vannlekkasje fra bad 2 etg.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.

Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = under 10 mm skjevheter

Gjennom hele rom = under 15 mm skjevheter

Det vises til ferdigattest ihht. radonsperre.

Pipestokk av lettklinker fra byggeår.

Feieluke ble observert på kjøkken.

Det er montert ildsted av typen peis m/innsats i stue 1 etg.

Siste dato for tilsyn: Ukjent

Over peisen går det rør som henter varme fra peis og bidrar til å varme opp det vannbårne systemet i gulvene og til varmtvann, dette i følge selger.

Heltre trapp fra byggeår. Normal slitasje.

Innerdører av typen malte kompakte dører fra byggeår. Noe slitasje på dører og karmen ble observert.

Det er montert en skyvedørsgarderobe på 3 stk. soverom i 2 etg. og i entre 1 etg. Normal slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er fra byggeår.

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Fall på gulv mot sluk: Lokalt fall v/sluk

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.

Vegger: Malte flater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og skap. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje. Det ble observert at det er utført en utskjæring i himling. Selger opplyser at dette er utført for å kontrollere en tidligere vannlekkasje fra soverom

2 etg. Det er malte flater ned til gulv, ikke oppkant av flis e.l. Dette gjør overflater ekstra utsatt dersom det forekommer en vannlekkasje i rommet. Plastsluk, ikke synlig membran i sluk. Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot yttervegg.

Bad ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er fra byggeår.

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Fall på gulv mot sluk: Ja, fall mot dusjnise og sluk

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

1:50 fall i dusjnise: Ja

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.

Vegger: Flis

Himling: Panel

Downlights: Ja

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise, skap og innredning/vask med. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje. Dusjnise med oppkant rundt nisje. Ikke tilkomst til sluk fra rom utenfor nisje. Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk. Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør. Det ble foretatt hulltaking i entre. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

Bad ligger med tilkomst fra stue 2 etg. Det er fra byggeår.

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Fall på gulv mot sluk: Nei, tilnærmet flatt gulv

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.

Vegger: Flis

Himling: Panel

Downlights: Ja

Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett, skap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med for det meste normal overflateslitasje. Det ble observert noe ekstra slitasje nederst på innredning under vask og at blandedbatteri sprutet en del v/bruk. Noe små hull i yttervegg over skap. Plastsluk og delvis synlig membran som ligger i klem i sluk. Balansert

Beskrivelse av eiendommen

ventilasjon. Det er tilluft v/dør. Det ble foretatt hulltaking på soverom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt.

KJØKKEN

Kjøkken ligger med tilkomst fra stue 1 etg. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Parkett
Varme i gulv: Ja, vannbåren varme
Vegger: Malte flater og plater
Himling: Panel
Downlights: Ja
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: Sigdal

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, mikroovn og platetopp. I sokkel er det montert smulefanger. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er montert en vifte over platetopp. Den har avtrekk ut på yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er montert plastrør og kobber rør. Det er rør i rør system i boligen. Fordeler skap er plassert på teknisk rom i 1 etg. Hovedkran er plassert i teknisk rom. Det ble observert innholdsfortegnelse i rør i rør skap, men at rør ikke var merket. Dette bør utføres. Montert trykktank i teknisk rom 1 etg. Det er fra byggeår. I følge forrige rapport er det montert reduksjonsventil i 2013 pga. for høyt vanntrykk. Avløpsrør av plast fra byggeår. Balansert ventilasjonsanlegg (Exvent) står plassert i kott i knevegg innenfor soverom i 2 etg. Panel for justering er montert på vegg i entre. Det er fra byggeår.

I følge selger er det opplegg og mulige varmekilder fra følgende:

- * Balansert ventilasjon
- * Peis
- * Solfangere (varmer opp vv-tank)
- * Vannbåren varme

Alt dette er fra byggeår og virker i følge selger.

VV-tank fra byggeår. Den står plassert i teknisk rom 1 et. Det er sluk i rommet.

Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Hoveddel er plassert i teknisk rom 1 etg. Det er montert parabolantenne på fasade. Den er

frakoblet i følge selger.

Det er montert utvendig screens og solskjerming av forskjellig type på diverse vinduer. I følge selger så er dette i god stand.

Det er montert vannbåren varme i boligen (bad 2 etg, og hele 1 etg). Røropplegg er synlig i teknisk rom 1 et. Det er fra byggeår.

El-skap:
Plassering: Teknisk rom 1 etg.
Alder: Byggeår
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 63A
Løse ledninger: Ikke observert i skap

Varmekabler:
Nei

Downlights:
I diverse rom

El-opplegg:
Er fra byggeår
Det ble observert åpning rundt el-bryter på soverom 2 etg. (v/bad).
I følge selger er det utført noe el-arbeider og lagt opp ny kurs ihht. el-bil lader i 2021-2022.

El-kontroll:
Ukjent

Firma:
Ukjent

Brannslukningsutstyr: Ja, kjøpt nye i 2024
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei
Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.
Røykvarsler er ikke tilkoblet strømmettet.

Det er montert rømningsvei/brannstige på fasade v/vaskerom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er ikke kjent.

Drenering fra byggeår. Drenerende masser rundt boligen. Ikke montert fuktsikring da det er støpt plate på grunn.

Ringmur av ringmurselementer, det er støpt plate i 1 etg. Det ble stedvis observert riss på elementer og synlig isolasjon i skjøter. Det mangler dekklist/fugemasse i skjøter, dette bør monteres.

Tilnærmet flat tomt hvor boligen er bygget.

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast. De er fra byggeår. Det er tilknyttet privat biorensanlegg hvor drift og vedlikehold håndteres av Vårkollen-Årkvisla lednings- og avløpssameie.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Plantegninger er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.

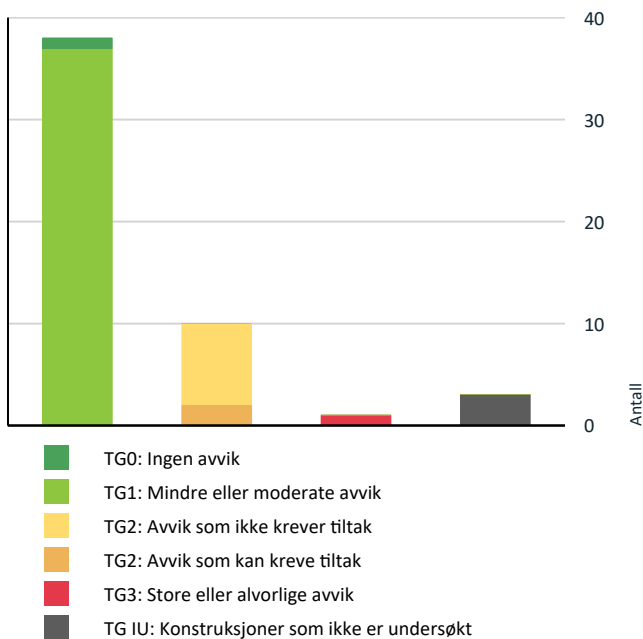
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke sett av undertegnede

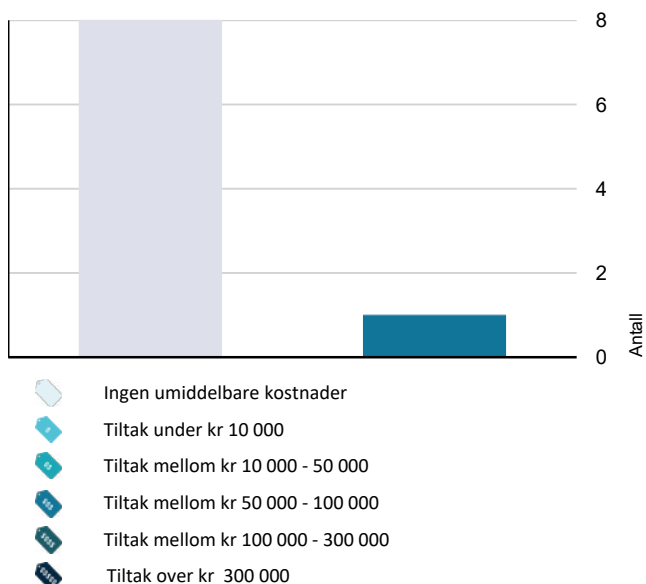
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag - snøfangere	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2	Gå til side
!	Tomteforhold > Byggegrunn	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2011

Kommentar

Informasjon fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Enebolig på 2 etasjer.

Standard

Bolig med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bolig med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har og hvordan lufting/undertak er under all takstein. Det er benyttet tekking med enkelt krummet takstein. Normal slitasje. Det er fra byggeår. Selger opplyser at det er malt noe vindskier i 2020.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Overvann ledes til bakkenivå. Stedvis noe blekk/vannbord som går mot vinduskarm. Dette alene tilsier TG2. Bør kontrolleres og mulig utbedres på sikt. Det er fra byggeår. Normal slitasje.

Nedløp og beslag - snøfangere

Det er ikke montert snøfangere på tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende dobbelt falset kledning fra byggeår. Trolig isolasjon i yttervegger ihht. krav fra byggeår. Normal slitasje. Selger opplyser at det er malt noe utvendig belistning i 2020 og at det er flekkmalt på fasader i 2022. I følge forrige rapport er noe musebånd ettermontert i 2013.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasader er foretatt fra bakkenivå, og det må sies at det kun ble utført en begrenset kontroll m/stikktagninger på befaringsdagen. Konstruksjonen er ikke kontrollert.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon med oppløft. Det er kott i knevegger. Det ble utført en meget begrenset befaring med lommelykt pga. manglende tilkomst, og pga. det var fullt i noen kott. Ikke observert tegn til fukt i himlinger 2 etg. TG settes ut fra det som er observert og alder.

Vinduer

Det er gjort følgende observasjoner og tester. Det er utført stikktagninger på vinduer ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

Det er montert følgende vinduer.

- * Toppsving vinduer
- * Fastkarm vinduer
- * Sidehengslede vinduer
- * Bunnhengslede vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke/aluminium og PVC, med 2-lags og 3-lags glass fra byggeår. Det er i følge selger montert elektrisk solskjerming på takvinduer i trapp til 2 etg. For det meste normal slitasje.

Dører

Det er gjort følgende observasjoner og tester. Det er utført stikktagninger på dører ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

Det er montert følgende dører.

- * Hev/skyvedør i stue 1 etg.
- * Ytterdør i entre og til vaskerom i 1 etg.

Det ble observert dører av malt trevirke fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Noe merker på ytterdør til vaskerom

Det mangler beslag/utførelse under terskel på ytterdører

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og montering av beslag

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygd terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 35 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue 1 etg. og til hage

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner og det er Kebony terrassebord i følge selger

Normal slitasje. Selger opplyser at terrasse er bygget i 2021.

Årstill: 2021 Kilde: Eier



Andre utvendige forhold

Det er plassert en lekestue i hage. Den er ikke besiktiget eller beskrevet i rapport. Det settes ingen TG på dette.



INNVENDIG

Overflater

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.)

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett og flis

Vegger: Malte flater, tapet og panel

Himling: Panel

Det er fra byggeår. Normal slitasje. Det ble observert et lite hull i yttervegg i stue 1 etg. (ved hev/skyvedør, mot gulvlist), noe riss på plateskjøt på vegg i soverom 2 etg, noe slitasje på gulv i stue 1 etg. og løs overgangslister mellom entre/stue 1 etg. Dette alene settes til TG2. Selger opplyser at det er lagt nytt parkettgulv i stue 2 etg. og ny himling i entre 1 etg. pga. vannlekkasje fra bad 2 etg.



Hull i vegg stue 1 etg.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel. Det er støpt plate i 1 etg.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.

Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = under 10 mm skjevheter

Gjennom hele rom = under 15 mm skjevheter

Radon

Det vises til ferdigattest ihht. radonsperre.

Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

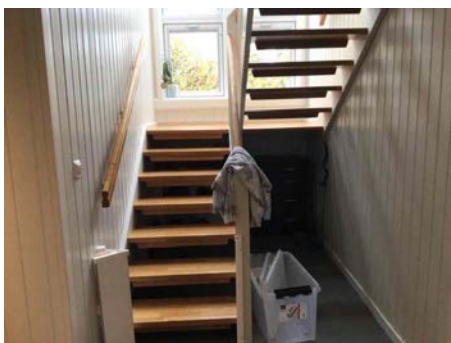
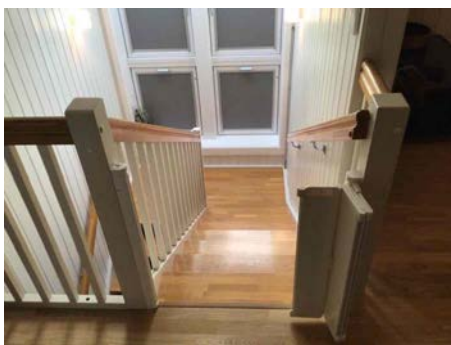
Pipestokk av lettklinker fra byggeår.
Feieluke ble observert på kjøkken.
Det er montert ildsted av typen peis m/innsats i stue 1 etg.
Siste dato for tilsyn: Ukjent

Over peisen går det rør som henter varme fra peis og bidrar til å varme opp det vannbårne systemet i gulvene og til varmtvann, dette i følge selger.



TG 1 Innvendige trapper

Heltre trapp fra byggeår. Normal slitasje.



TG 2 Innvendige dører

Innerdører av typen malte kompakte dører fra byggeår. Noe slitasje på dører og karmen ble observert.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Slitasje dør vaskerom

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert en skyvedørgarderobe på 3 stk. soverom i 2 etg. og i entre 1 etg. Normal slitasje.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra stue 2 etg. Det er fra byggeår.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis
Himling: Panel
Downlights: Ja

Overflater fra byggeår. Normal slitasje. Noe små hull i yttervegg over skap.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Fall på gulv mot sluk: Nei, tilnærmet flatt gulv

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.

Overflater fra: Byggeår

Slitasje: Normal

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og delvis synlig membran som ligger i klem i sluk.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett, skap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med for det meste normal overflateslitasje. Det ble observert noe ekstra slitasje nederst på innredning under vask, dette alene settes til TG2.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking på soverom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er fra byggeår.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Malte flater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Overflater fra byggeår. Normal slitasje. Det ble observert at det er utført en utskjæring i himling. Selger opplyser at dette er utført for å kontrollere en tidligere vannlekkasje fra soverom 2 etg. Det er malte flater ned til gulv, ikke oppkant av flis e.l. Dette gjør overflater ekstra utsatt dersom det forekommer en vannlekkasje i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke laget oppkant av flis e.l. mot gulv

Merke på vegg v/ytterdør

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og utbedringer

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Utskjæring

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, vannbåren varme
Fall på gulv mot sluk: Lokalt fall v/sluk
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.
Overflater fra: Byggeår
Slitasje: Normal

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, ikke synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og skap. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje .

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rørapplegg ligger vendt mot yttervegg. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er fra byggeår.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis
Himling: Panel
Downlights: Ja

Overflater fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble observert sprekke i en veggflis under toalett.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekk i flis under toalett

1 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, vannbåren varme
Fall på gulv mot sluk: Ja, fall mot dusjnisse og sluk
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
1:50 fall i dusjnisse: Ja
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.
Overflater fra: Byggeår
Slitasje: Normal

Dusjnisse med oppkant rundt nisse. Ikke tilkomst til sluk fra rom utenfor nisse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Dusjnisse med oppkant rundt nisse. Ikke tilkomst til sluk fra rom utenfor nisse.

Sprekk i fuge mellom vegg/gulv

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Legge nye fuger

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



sprekk i fuge

1 ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk.



1 ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnisse, skap og innredning/vask med. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje.

1 ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør.

1 ETASJE > BAD

TO 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking i entre. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet ligger med tilkomst fra stue 1 etg. Kjøkkenet er fra byggeår.

Gulv: Parkett
Varme i gulv: Ja, vannbåren varme
Vegger: Malte flater og plater
Himling: Panel
Downlights: Ja
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: Sigdal

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, mikro ovn og platetopp. I sokkel er det montert smulefanger. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Montere lekkasjestopper/vannføler.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er montert en vifte over platetopp. Den har avtrekk ut på yttervegg.



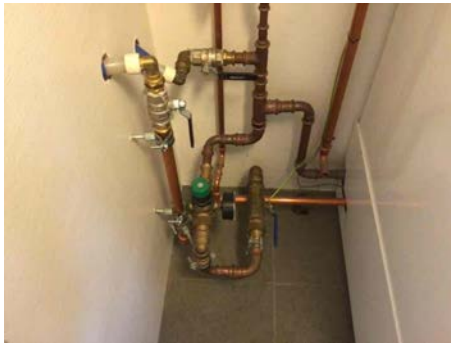
TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Det er montert plastrør og kobber rør. Det er rør i rør system i boligen. Fordeler skap er plassert på teknisk rom i 1 etg. Hovedkran er plassert i teknisk rom. Det ble observert innholdsfortegnelse i rør i rør skap, men at rør ikke var merket. Dette bør utføres. Montert trykktank i teknisk rom 1 etg. Det er fra byggeår. I følge forrige rapport er det montert reduksjonsventil i 2013 pga. for høyt vanntrykk.



Tilstandsrapport



Hovedkran

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg (Exvent) står plassert i kott i knevegg innenfor soverom i 2 etg. Panel for justering er montert på vegg i entre. Det er fra byggeår.



Panel for justering

TG 1 Varmesentral

I følge selger er det opplegg og mulige varmekilder fra følgende:

- * Balansert ventilasjon
- * Peis
- * Solfangere (varmer opp vv-tank)
- * Vannbåren varme

Alt dette er fra byggeår og virker i følge selger.

TG 1 Varmtvannstank

VV-tank fra byggeår. Den står plassert i teknisk rom 1 et. Det er sluk i rommet.

TG 1 Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Hoveddel er plassert i teknisk rom 1 etg.



TG IU Andre installasjoner - 2

Det er montert parabolantenne på fasade. Den er frakoblet i følge selger.



TG 1 Andre installasjoner - 2 - 3

Det er montert utvendig screens og solskjerming av forskjellig type på diverse vinduer. I følge selger så er dette i god stand.

Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme

Det er montert vannbåren varme i boligen (bad 2 etg, og hele 1 etg). Røropplegg er synlig i teknisk rom 1 et. Det er fra byggeår.



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 bygnings sakkyndig 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.

El-skap:
Plassering: Teknisk rom 1 etg.
Alder: Byggeår
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 63A
Løse ledninger: Ikke observert i skap

Varmekabler:
Nei

Downlights:
I diverse rom

El-opplegg:
Er fra byggeår
Det ble observert åpning rundt el-bryter på soverom 2 etg. (v/bad). I følge selger er det utført noe el-arbeider og lagt opp ny kurs ihht. el-bil lader i 2021-2022.

El-kontroll:
Ukjent

Firma:
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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



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 bygnings sakkyndig 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.

Brannslukningsutstyr og røykvarslere.

Brannslukningsutstyr: Ja, kjøpt nye i 2024

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet. Røykvarsler er ikke tilkoblet strømnettet.

Det er montert rømningsvei/brannstige på fasade v/vaskerom.

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



Rømningsvei/brannstige

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Drenerende masser rundt boligen. Ikke montert fuksikring da det er støpt plate på grunn.

Grunnmur og fundamenter

Ringmur av ringmurselementer, det er støpt plate i 1 etg. Det ble stedvis observert riss på elementer og synlig isolasjon i skjøter. Det mangler dekklist/fugemasse i skjøter, dette bør monteres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble stedvis observert riss på elementer og synlig isolasjon i skjøter

Konsekvens/tiltak

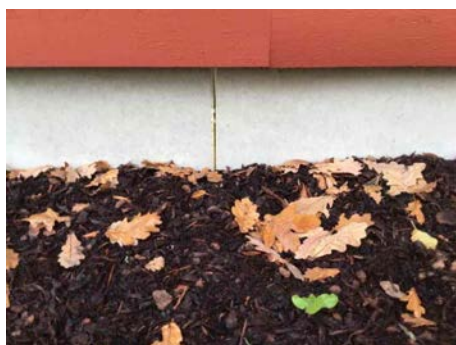
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Riss



Manglende list/fugemasse i skjøter

TØ 1 **Terrengforhold**

Tilnærmet flat tomt hvor boligen er bygget.

TØ 1 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast. De er fra byggeår. Det er tilknyttet privat biorensanlegg hvor drift og vedlikehold håndteres av Vårkollen-Årkvisla lednings- og avløpssameie.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje m/hems

Byggeår

2013

Kommentar

Informasjon fra forrige rapport/selger

Standard

Bygget har generelt god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er generelt godt vedlikeholdt. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Det er oppført en dobbel garasje m/bod og hems på tomten. Det er støpt plate på grunn og ringmur av lettklinker blokker. Det ble observert manglende utvendig puss av ringmur. Oppført i trekonstruksjoner og med kledning på fasader. Det er takstein som takteking. Det mangler snøfangere på tak. Innervegger og himlinger med plater og panel. Montert trapp til hems i bod. Høyde til hanebjelke på hems er ca. 196 cm. Det er montert aluminium/stål leddporter m/elektrisk portåpner. Noe merker på en port. Ytterdør på langside. Montert el-bil lader i garasje. For det meste normal slitasje.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

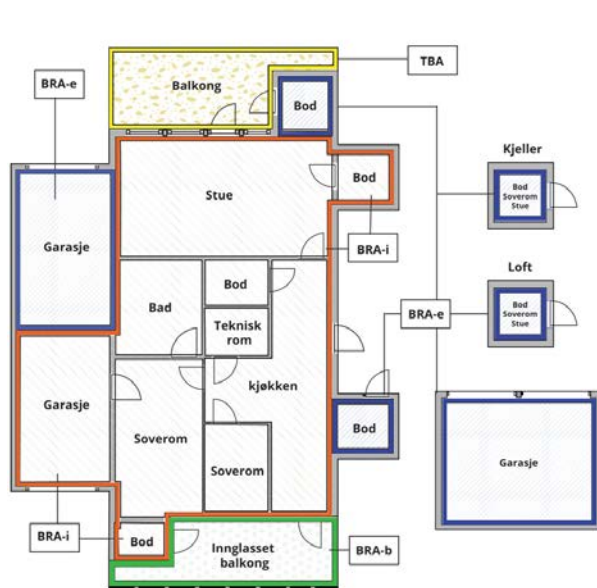
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	71			71	
1 Etasje	99			99	35
SUM	170				35
SUM BRA	170				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad		
1 Etasje	Entré , Soverom , Vaskerom , Bad , Teknisk rom , Stue , Kjøkken		

Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

2 ETG:

Stue: 25,4
Soverom 1: 9,4
Soverom 2: 9,0
Soverom 3: 18,8
Bad: 5,4

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

1 ETG:

Entre: 15,3
Bad: 5,8
Vaskerom: 6,4
Teknisk rom: 2,5 (s-rom)
Soverom: 11,1
Stue: 38,4
Kjøkken: 12,0

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegninger er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.

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

Kommentar: Se rapport for nærmere beskrivelse

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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)		
Hems		19		19	
1 Etasje		63		63	
SUM		82			
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems		Bod	
1 Etasje		Garasje , Bod	

Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberregnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

HEMS ETG:

Bod: 19,0

Det er beregnet noe mindre arealer på hems pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

1 ETG:

Garasje: 40,0

Bod: 22,1

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Det er beregnet noe mindre arealer på hems pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke sett av undertegnede

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:

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	167	3
Garasje	0	82

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2024	Petter Christiansen	Takstingeniør
20.10.2022	Petter Christiansen	Takstmann
	Erling Becker Aarseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3805 LARVIK	2057	3		0	1020.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eskedalveien 364

Hjemmelshaver

Lia Annette Waale Thorleifsdotter, Aarseth Erling
Becker

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på to etasjer fra 2011. Den ligger i et rolig og landlig område mellom Sandefjord og Kvelde, med kort avstand til bl.a. fine naturområder. Det er noe kjørevei til Larvik og Sandefjord sentrum, butikker, idrettsanlegg, dagligvare, barnehage og skoler. Det er gode solforhold på uteområder og på terrasse.

Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring fra bl.a. Skinmoveien og inn til Eskedalveien. Det er muligheter for parkering på tomten og i dobbel garasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Det er tilknyttet privat biorensanlegg hvor drift og vedlikehold håndteres av Vårkollen-Årkvisla lednings- og avløpsseie.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, trær, etc. Det er gruset innkjøring.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 400 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.10.2022	Fra megler	Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter 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 slitasjegrاد: 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

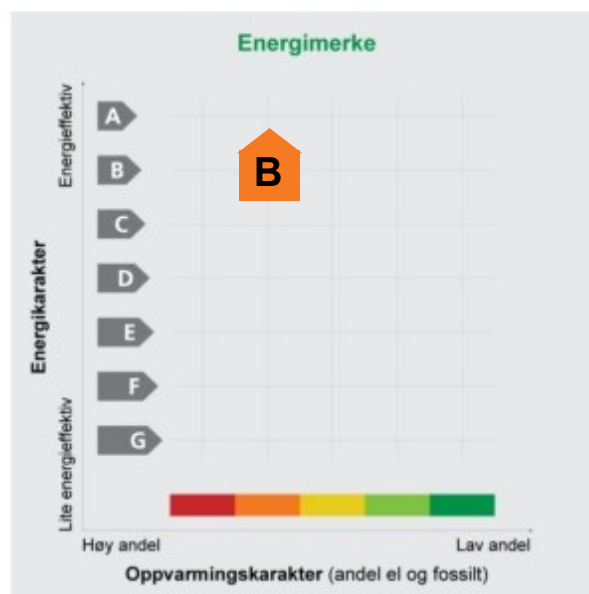
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YX3855>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Adresse	Eskedalveien 364
Postnr	3220
Sted	SANDEFJORD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	2057
Bnr.	3
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300072100
Bolignr.	L0101
Merkenr.	c8f10dfb-5b59-44ad-9f88-1e644a641e84
Dato.	30 Oct 2022



Innmeldt av *****

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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- **Vask med fulle maskiner**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 2011
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 170
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Sol
Ved
Ventilasjon: Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for 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](tel:80049003) 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](tel:80049003).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eskedalveien 364
Postnr/Sted: 3220 SANDEFJORD
Bolignr: L0101
Dato: 30.10.2022 21:19:53
Energimerkenr: c8f10dfb-5b59-44ad-9f88-1e644a641e84
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 2057
Bruksnr: 3
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300072100

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

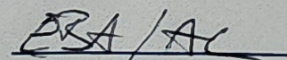
Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Fryseskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: Mikrobølgeovn
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side


Selgers initialer

Egenerklæring

Eskedalveien 364, 3220 SANDEFJORD

07 Oct 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Eskedalveien 364	Eskedalveien 364	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2014

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 2014

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Dnb Forsikring AS-15

Informasjon om selger

Hovedselger

Lia, Annette Waale

Medselger

Aarseth, Erling Becker

Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Mai 2023: Rant noe regnvann via en ledning fra utett beslag tak ned til vaskerom. Utbedret dagen etter, ingen funn av fukt.

Mars 2024: Vannlekkasje fra stue/bad 2. etg. til gang 1.etg. Byttet himling i gang og parkett i stue 2. etg. Ingen funn av fukt mellom etasjer. Utført av Belfor

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt 4 nye fliser på bad etter vannlekkasje

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Belfor

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

2023: Rant noe regnvann via en ledning fra utett beslag tak ned til bad. Utbedret dagen etter, ingen funn av fukt.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall



2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utbedret beslag på tak og undersøkte om fuktinntrenging under taksten/beslag. Ikke funnet fukt.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tømrer Knut-Øyvind Bruun

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt opp 32A kurs for elbil- lader fra hovedsikringssskap i 2022. Lagt opp utelys- poster x 2 på hushjørnene. Lagt opp stikkontakt på terrasse til solskjerming. Sandefjord elektro: Lagt opp stikkontakt nordvendt utevegg

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stavern Elektro/Sandefjord Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94107017

Egenerklærings skjema

Name
**LIA, ANNETTE WAALE
THORLEIFSDOTTER**

Date
2024-10-07

Name
Aarseth, Erling Becker

Date
2024-10-07

Identification

 **LIA, ANNETTE WAALE
THORLEIFSDOTTER**

Identification

 **Aarseth, Erling Becker**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

LIA, ANNETTE WAALE
THORLEIFSDOTTER
Aarseth, Erling Becker

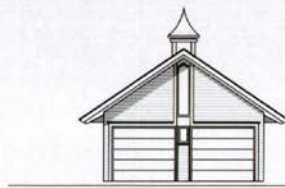
07/10-2024
20:01:31
07/10-2024
20:03:19

BANKID
BANKID

VÅREREG. NR. E-3



VEST



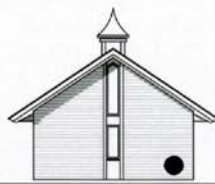
NORD



ØST



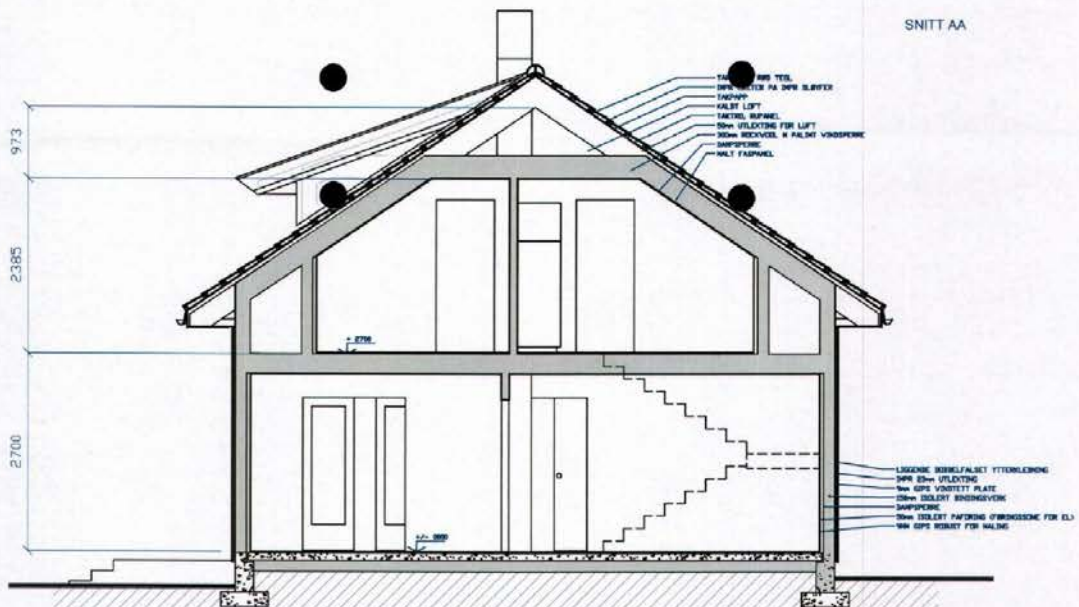
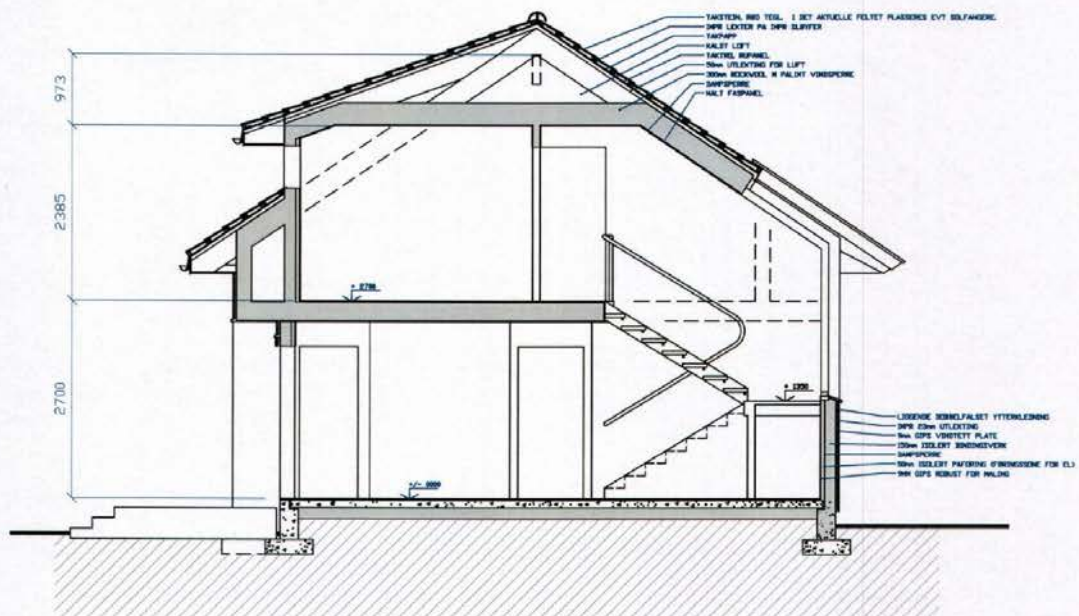
SYD

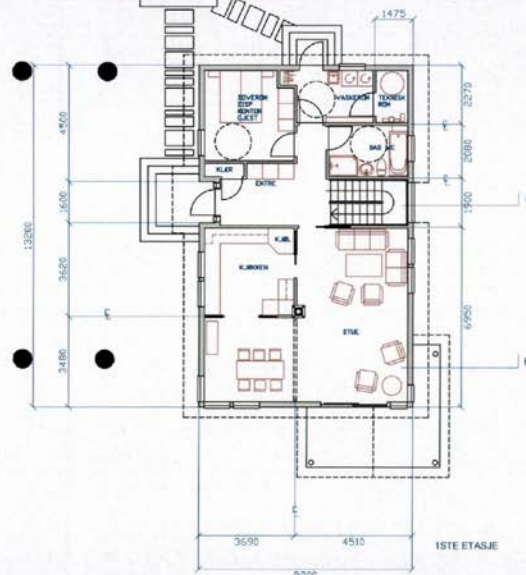
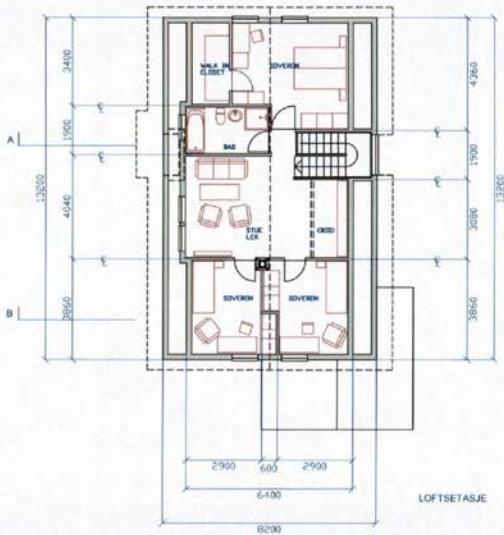
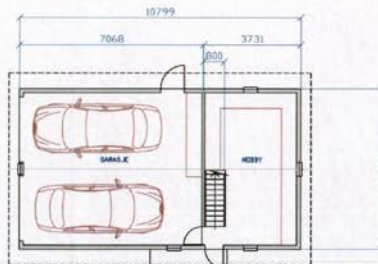
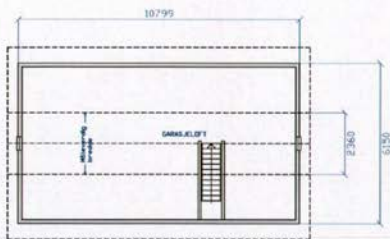


RAUGLAND
OLE MARTIN RAUGLAND ARKITEKT MAL NR18A
 FUGLEVÅG 10, 4140 SANDNES
 TELEFON: 51 95 10 00 FAX: 51 95 10 01
 WWW: www.raugland.no

BENT BERGERSEN
 NYBYGG VÅRKOLEN ANKVEILA VEIEN
 24APR12
 1/100
 1/200
 01 0659

NO. /	BETEGNING /	DATO	SKALA	NOTIS
01	ANSØKT TIL TILBEHOVET AV		1/100	





BYGGESKISSEL

VEDLEGG TIL
E-1

HØVEDTUS
BYA 106.30 m²
BRA 1 ETG 98.81
BRA 2 ETG 79.92

GARASJE
BYA 66.41 m²
BRA 1 ETG 61.62
BRA 2 ETG 24.79

NO	BESKRIVELSE	DATO	AV	FOR
1	BYGGESKISSEL			
2	BYGGESKISSEL			

RAUGLAND
OLE MARTIN RAUGLAND ARKITEKT MNAL MBDA
FOLKELISTEN 100, 1100 OSLO
T: 22 44 11 11 FAX: 22 44 11 11
WWW.RAUGLAND.NO

BENT BERGERSEN		PROSJEKT NR.
NYBYGG VÅRKOLEN ÅRVISLA HEGRUM		PROSJEKTNR.
ETASJEPLANER		1/100
UTGIVNINGSDATO		1/2007
0709	2007	3
1	1	1
0000	01	0657

Plan, byggesak og landbruk

Vår saksbehandler:
Tom Mangelrød
Telefon: 33 17 18 87

Deres ref.:
SØK

Vår ref.:
12/46660

Arkiv:
GBR-2057/3

Vår dato:
02.07.2012



Larvik
kommune

Raugland arkitekter
Raugland
3294 STAVERN

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
911/12	Planutvalget delegerte saker	02.07.2012



Vedtak ferdigattest -Eskedalveien 364 - Gbnr: 2057/3

Ferdigattest er gitt for			
Saksnr 09/4830	JournalpostID 09/43377		
Eiendom/byggested Eskedalveien 364			
Bygningsnummer 300072101 - 300072100			
Gnr 2057	Bnr 3	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak		Vedtak dato 3.7.2009	Delegert saksnr. 621/09
Vedtak/tillatelse			Vedtak datert
Tillatelse etter søknad			3.7.2009
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Enebolig og Garasje			
Merknader Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.			

Klage

Dette vedtak kan påklages. Rette klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen

Tom Mangelrød
byggningsinspektør



Larvik kommune

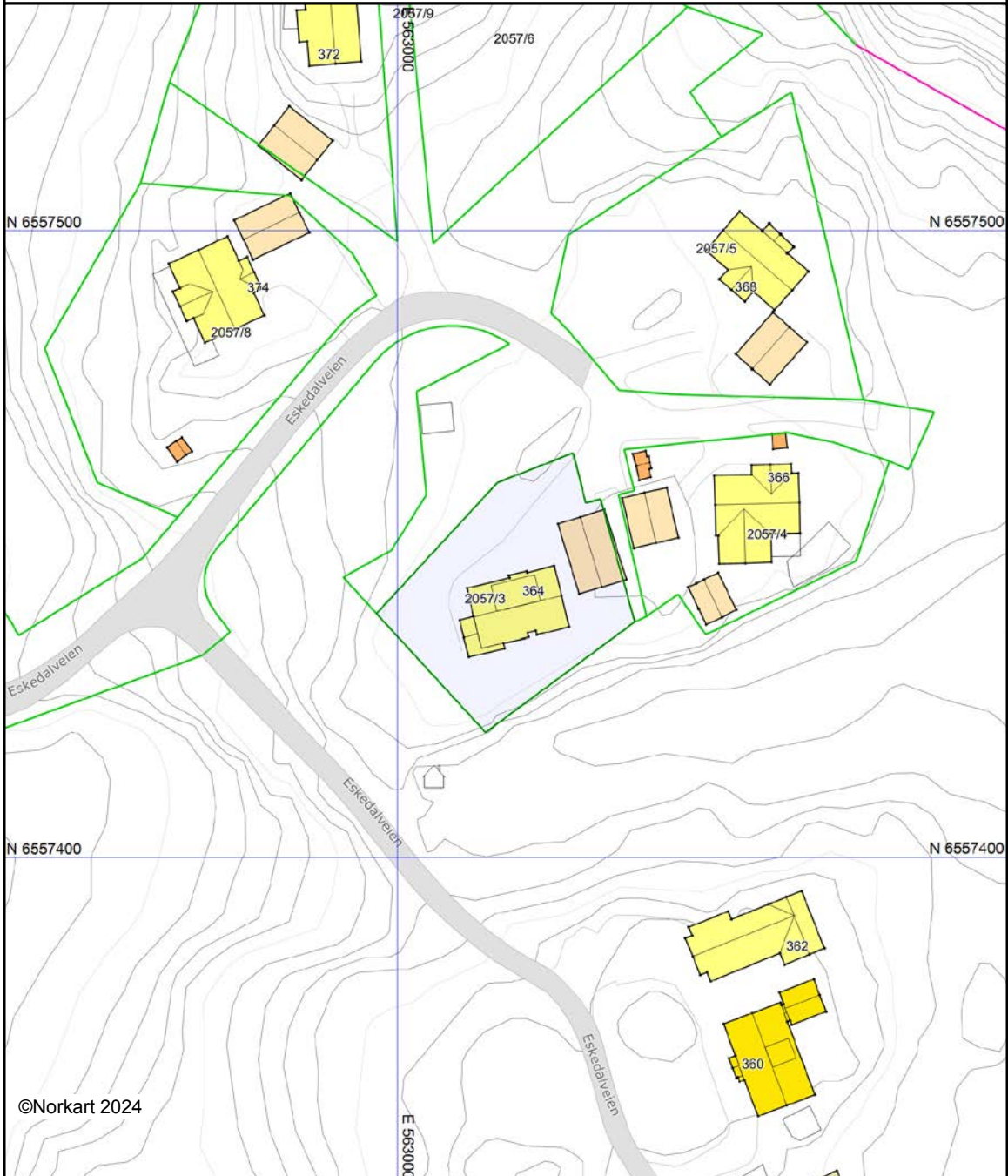
Grunnkart

Eiendom: 2057/3
Adresse: Eskedalveien 364
Dato: 30.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2057/3
Adresse: Eskedalveien 364
Dato: 30.09.2024
Målestokk: 1:1000







































UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198</i>
	Landbruksområder
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>
	Vann- og avløpsanlegg
	Klimavernsone
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles grøntanlegg
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>
	Grense for bevaringsområde
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Abc Påskrift bredde
	Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	<i>Bygninger</i>
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsavgrensning fortitak
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Låvebru



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 30.09.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2057	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Eskedalveien 364, 3220 SANDEFJORD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201810
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2033
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7153/Bestemmelser%20KPA%202021-2033%20rev.%205.pdf
Delarealer	Delareal 1 021 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2006.01.01
Navn	Vårkollen, Årkvisla
Platype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2078/2006.01.01_Bestemmelser_1134.pdf
Delarealer	Delareal 86 m ² Formål Bevaring av landskap og vegetasjon
	Delareal 1 021 m ² Formål Boliger Felt navn B6

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

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”

Retts 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. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Eskedalveien 364, 3220 SANDEFJORD

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

TOR ANDRÉ SELÅSDAL | Avdelingsleder | Eiendomsmegler | **411 07 374**

tor.andre.selasdal@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SANDEFJORD** | Jernbanealleen 27 | 46

95 30 03