



EIENDOM
2005



Kjellbergveien 18 - Sandefjord

Kjellbergveien 18, 3213 Sandefjord

Prisantydning: kr 5 890 000,- + omk.

BRA-i: 242 kvm

BRA Total: 216 kvm

Eiendomstype: Enebolig

VELKOMMEN TIL
KJELLBERGVEIEN 18





KORT OM EIENDOMMEN

Virik - Stor, innholdsrik familiebolig med hele 5 soverom og 2 bad. Solrikt i stille blindvei.

Oppdragsnummer 2230475
Gnr.: 122, Bnr.: 88 i Sandefjord kommune.
Vestfold fylke

Adresse Kjellbergveien 18, 3213 Sandefjord
Prisantydning 5 890 000,-
Omkostninger 159 990,-
Totalpris inkl. omk. 6 049 990,-

BRA-i/BRA Total 242 kvm/216 kvm
Antall soverom 5
Tomteareal 590
Eierform tomt Eiet tomt
Bolitgtype Enebolig
Byggeår 1933
Eierform Selveier









NÆROMRÅDET

Eiendommen rett vest for selve bykjernen på populære Hauan/Virik. Godt tilbaketrukket fra fra Kjellbergveien. Her bor du stille og fredelig, men likevel svært sentralt. Hvis byens pulserende liv med shopping og cafèbesøk frister er det kun få minutters gange ned til bykjernen og Indre Havn med restauranter og utesteder. For de som er glade i skog og mark finnes Hjertnesskogen rett i nærheten. Her leder gangveier og stier deg til flotte steder med panoramautsikt over Indre Havn. Bugårdsparken ligger bare en kort spasertur unna og her finnes tennishall, svømmehall, fotballbaner m.m. og ikke minst Bugårdsdammen med opplyst turløype. Forøvrig ligger Marum og Sandefjords golfbane noen km unna. Virik barneskole, Ranvik u-skole og SVGS samt flere barnehager ligger i nærområdet. I det daglige liv er det verdt å nevne at det er flere dagligvareforretninger i området, som bl.a. MENY Stadiontunet som har et stort og rikt utvalg til ukens innkjøp og Joker.

Adkomst

Reiserute frem til eiendommen:

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

Eiendommen vil bli merket med "Til Salgs" skilt fra Z-eiendom, og det vil bli skiltet ved fellesvisning.













OPPDRAKSNUMMER

2230475

EIER

Mikael Studsrød Berg
Rikke Tychesen Maaren

ADRESSE

Kjellbergveien 18
3213 Sandefjord

ADKOMST

Reiserute frem til eiendommen:

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Eiendommen vil bli merket med "Til Salgs" skilt fra Z-eiendom, og det vil bli skiltet ved fellesvisning.

BELIGGENHET

Eiendommen rett vest for selve bykjernen på populære Hauan/Virik. Godt tilbaketrukket fra fra Kjellbergveien. Her bor du stille og fredelig, men likevel svært sentralt. Hvis byens pulserende liv med shopping og kafèbesøk frister er det kun få minutters gange ned til bykjernen og Indre Havn med restauranter og utesteder. For de som er glade i skog og mark finnes Hjertnesskogen rett i nærheten. Her leder gangveier og stier deg til flotte steder med panoramautsikt over Indre Havn.

Bugårdsparken ligger bare en kort spasertur unna og her finnes tennishall, svømmehall, fotballbaner m.m. og ikke minst Bugårdsdammen med opplyst turløype. Forøvrig ligger Marum og Sandefjords golfbane noen km unna. Virik barneskole, Ranvik u-skole og SVGS samt flere barnehager ligger i nærområdet.

I det daglige liv er det verdt å nevne at det er flere dagligvareforretninger i området, som bl.a. MENY Stadiontunet som har et stort og rikt utvalg til ukens innkjøp og Joker.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Selveier, oppført i 1933

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Enebolig fra 1933 som er modernisert og tilbygget i senere år. Boligen går over 2 etasjer og har tilgang til kjeller via luke i gulv.

Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se tilstandsrapportens enkeltpunkter.

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken.

ANTALL ROM

Soverom: 5, Bad: 2

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 189 kvm, Bruksareal: 216 kvm, BRA-i:242 kvm , BRA-e: 27 kvm , TBA: 43 kvm

1.Etasje: Entré, stue, spisestue, kjøkken, gang/trapp og bad.
2.Etasje: Gang, 5 soverom og bad.
Kjelleretasje: Boder.

Kjeller har takhøyde på ca 216 cm. Adkomst er kun via luke i gulv fra 1. etasje.

Areal av terrasse er oppgitt som ca, pga. snø som gjorde oppmåling vanskelig.

STANDARD

Velkommen til Kjellbergveien 18.

Boligen er en stor og romslig familiebolig med gjennomtenkte løsninger og mange bruksmuligheter. Boligen har store lysflater som gir godt med naturlig lys og vidt utsyn over omgivelsene. Huset har en gjennomgående fargepalett, noe som skaper en god atmosfære i boligen. Helhetlig material-/fargevalg, nyere innholdsrikt kjøkken, to bad, to stuer, mange soverom, stor tomt, og med godt planlagte løsninger for at du skal trives i denne eneboligen. Vi må trekke frem den flotte terrassen og hagen, her har du sol hele dagen.

Stue og spisestue:

Stuen og spisestuen er i to store separate rom og spisestuen er i halvåpen planløsning til kjøkkenet. Her er det god plass

til å dekke til langbord. Stuen består av to store rom og med flere innredningmuligheter.

Stuene har store vindusflater, som gir godt med naturlig lysinnslipp. Rommet er malt i nøytrale fine farger.

Vedovn plassert i stuen, samt utgang til den nydelige terrassen.

Kjøkken:

Kjøkkenet er fra 2015 og har innredning med slette trefiberfronter og benkeplate av laminat.

Integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har en stor og praktisk kjøkkenøy, og rommet er luftig og har godt med skap- og benkeplass. Perfekt for deg som liker å lage mat.

Soverom:

Det er 5 soverom i boligen, hvorav disse er beliggende i 2.etg. Alle soverommene har god plass til garderober og skap. Soverommene ligger alle i nærheten av baderommet.

Baderom/wc/vaskerom:

BAD 1. ETG (fra 2006)

Rommet inneholder dusjkabinett, toalett, baderomsmøbel med servant og opplegg for vaskemaskin.

Overflater består av belegg på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling.

BAD 2. ETG (fra 2014)

Rommet inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsmøbel med 2 servanter.

Overflater består av flis på gulv, baderomsplater på vegger og himlingsplater i himling.

Garasje/Uthus:

Bygningen holder enkel standard.

Dører, vinduer, kledning, grunnmur og taktekking er av eldre dato og bærer preg av meanglende vedlikehold.

Terrasse/uteplass:

Utgang til terrassen fra stuen. Denne har godt med sol hele dagen.

En stor hage med mye boltreplass. Tomten er solrik, usjenert og lettstelt med gressplen, prydbusker og gårds plass med belegningsstein.

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten gir en vurdering og beskrivelse av eiendommens byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendommen. Det er opp til selger å avgjøre hvorvidt det skal innhentes slik rapport eller ikke ved salg av eiendom. Både tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven for denne eiendommen. Det er viktig at disse dokumentene leses nøye.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;
 - 13 stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
 - 3 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.
 - 16 stk tilstandsgrad 2 (TG2 oransje) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor.
 - 3 stk tilstandsgrad 3 (TG3) - store eller alvorlige avvik, se mer info nedenfor.

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2 oransje) eller 3 (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten.

Elementer hvor TG-2 (oransje) tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer utover normal elde/slitasje/levetidsbetraktninger som ligger til grunn for tilstandsgraden, er det blant annet kommentert at: Nedløp og beslag, loft, vinduer og dører, etasjeskille, bad, vannledninger og avløpsrør, drenering og grunnmuer.

Elementer hvor TG-3 tilstandssgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer med kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid (evt. funksjonssvikt eller sammenbrudd), er det blant annet kommentert at: Rom under terreng, ventilasjon på bad og elektrisk anlegg.

Det vises forøvrig til rapportens øvrige beskrivelser med detaljer og tilstandsvurderinger som er del av PDF-salgsoppgave som må leses før inngivelse av bud.

OPPVARMING

- Elektrisk gulvvarme i hele 1. etasje utenom bad, men også bad i 2. etasje.
- Vedfyring i lukket peisovn.
- Luft/luft varmepumpe.

PARKERING

Parkering i egen gårds plass og i enkelgarasje.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 590 kvm, Eierform: Eiet tomt

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp. Privat stikkvei.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i et uregulert område.
 Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Boligbebyggelse, Ras- og skredfare med Plan (vedtaksdato): Kommuneplan (21.9.2023).
 Det er igangsatt reguleringsarbeid for fv. 3028 Haneholmveien på strekningen Store Berganveien til Kjellbergveien. Hensikten med detaljreguleringen er å tilrettelegge for fortau og gang-/sykkelvei og utbedre krysset Haneholmveien x Kjellbergveien.

FERDIGATTEST

Det er utstedt ferdigattest for veranda, ny kledning, nye vinduer med sprusser og ny ytterdør, datert 15.03.2012.
 Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen på eiendommen i kommunens arkiv.
 Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 20-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest.
 Det tas forbehold om at det kan være avvik i kommunens registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med.

PRISANTYDNING

5 890 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

5 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

11 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
 240,- (Pantattest kjøper)
 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
 147 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 890 000,-))

 159 990,- (Omkostninger totalt)

 6 049 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

BETALINGSBETINGELSER

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler, på meglers klientkonto, senest på siste virkedag før overtagelsen finner sted.

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Marius Vedvik
 Takstdato : 08.01.2024
 Formuesverdi : 1 420 526,-
 Sekundær formuesverdi : 5 397 997,-
 Formuesverdi pr. : 31.12.2021

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 22592 kWh.
 Forbrukstall er innhentet fra Lede og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 13 071

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: 1 420 526,-

Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: 5 397 997,-

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. inntektsåret 2020.

KONSESJON/ODEL

Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

OPPGJØR

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted. Opptjente renter utover 1/2 R, tilfaller selger.

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):

Provisjon (forutsatt salgssum: 5 890 000,-) (Kr. 40 000)

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseieendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar kostnadsrefusjon fra Help.

ANDRE OPPLYSNINGER

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

FINANSIERING

Z Eiendom as setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank1 Sørøst-Norge. Kontakt din megler om dette.

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.

Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/servitutter vil bli stående på eiendommen. Det er kjøpers ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår.

FINN.NO: VISNINGSTEKST

Vi må vite på forhånd om du kommer ved annonsert fellesvisning og ber deg ta kontakt i god tid før annonsert tidspunkt for å avtale visning på angitt dag. Bruk "visningspåmelding" i FINN-annonsen for påmelding. Husk å bestille salgsoppgaver digitalt så er du godt forberedt. Visninger hvor det ikke er påmeldte senest 2 timer før annonsert visning, vil ikke bli avholdt.

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

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

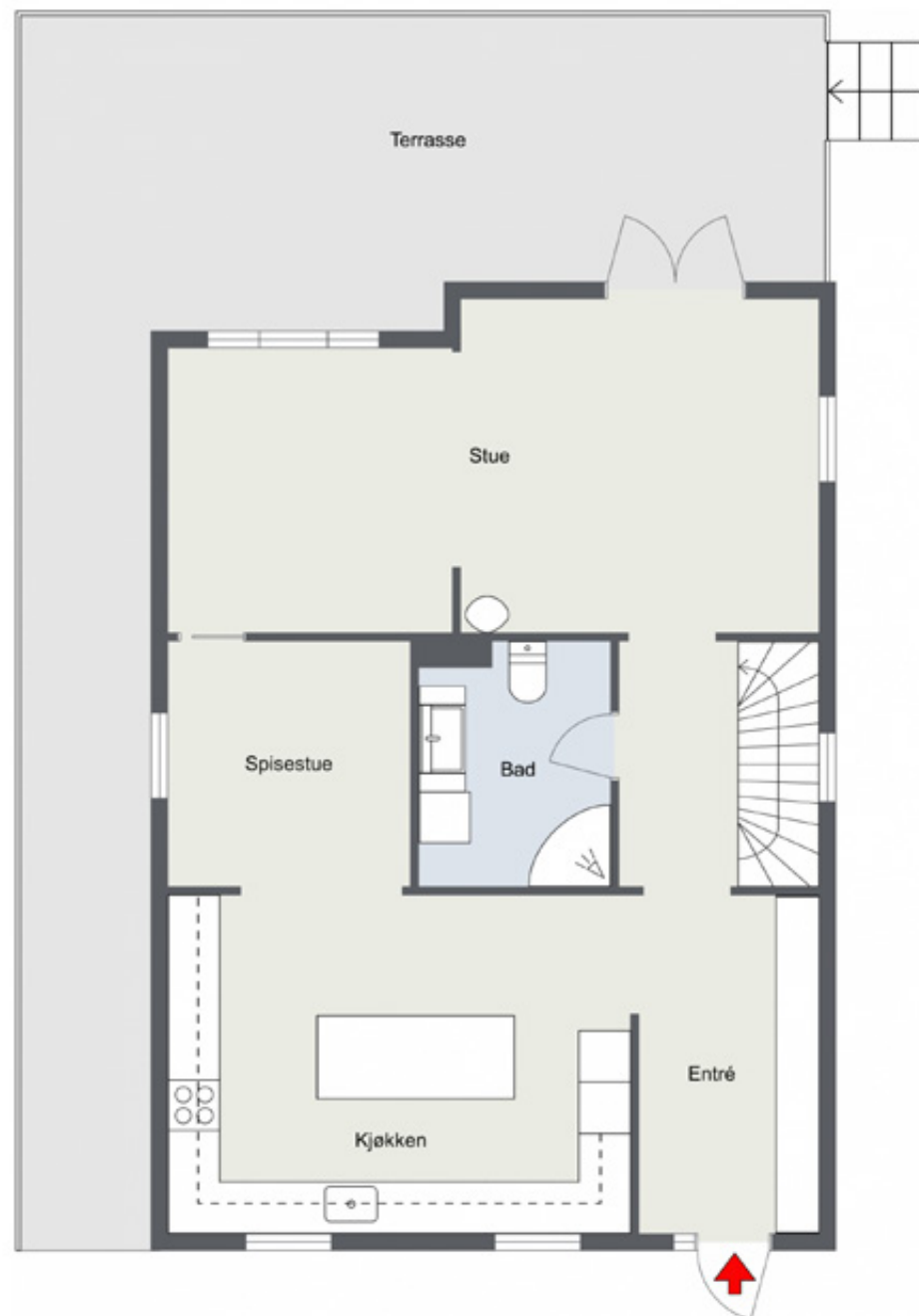
en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

LOV OM HVITVASKING

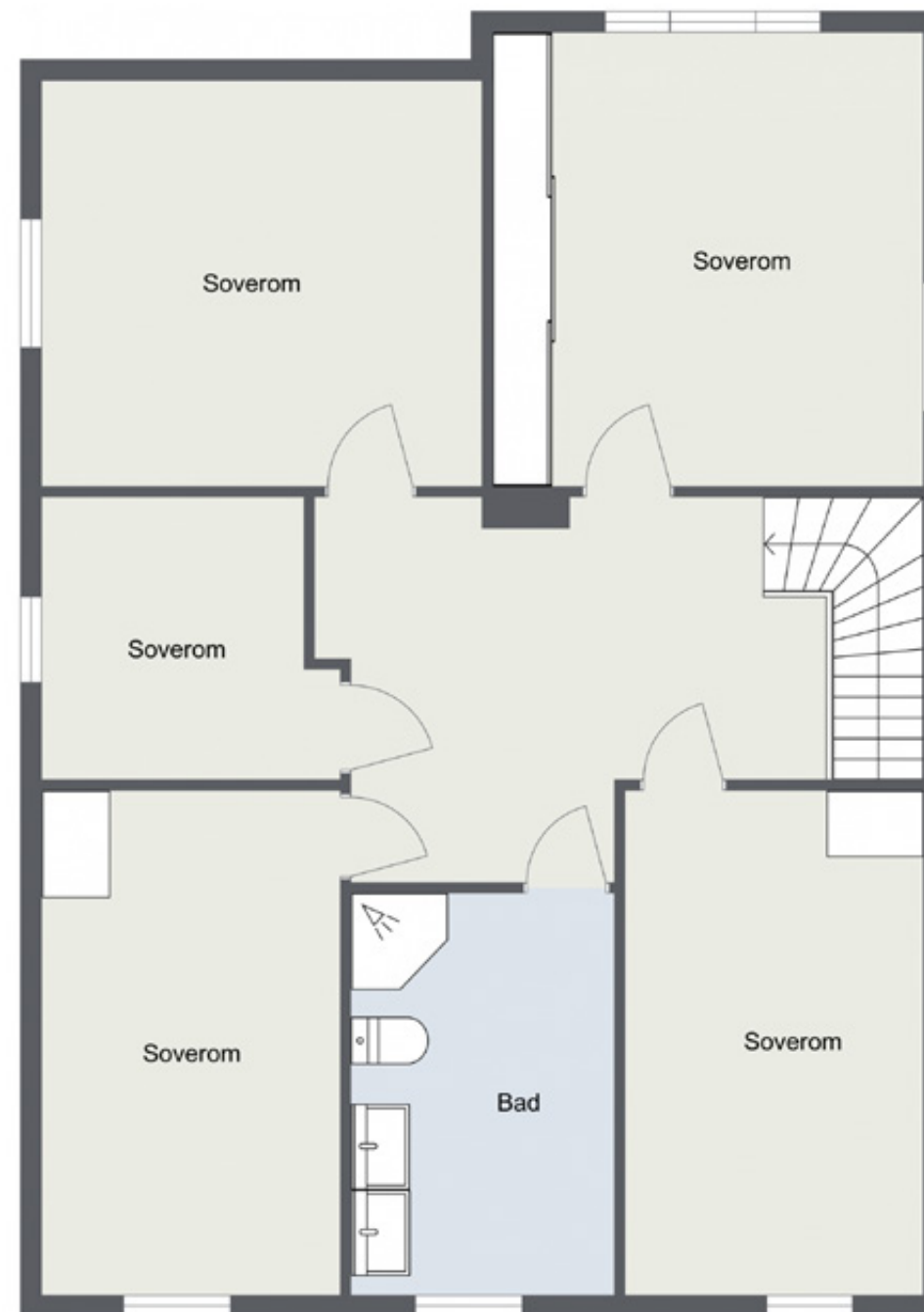
I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelig transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

OPPDRAKSANSVARLIG

Z Eiendom AS
Postboks 55
3106 Nøtterøy
Foretaksregistrert org.nr.: 982832632



2. Etasje



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
FRANK
HESJEDAL

iD IMAGEDAY

Z
EIENDOM

1. Etasje



2. Etasje



KJELLBERGVEIEN 18

Nabolaget Virik/Ranvikåsen - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Virik skole	2 min ⚡
Linje 134	0.1 km
Sandefjord stasjon	23 min ⚡
Linje RE11, RX11	1.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	13 min 🚗

SKOLER

Virik skole (1-7 kl.)	3 min ⚡
313 elever, 18 klasser	0.3 km
Byskolen (1-7 kl.)	15 min ⚡
341 elever, 25 klasser	1.1 km
Sande skole (1-7 kl.)	5 min 🚗
245 elever, 13 klasser	2.1 km
Moe skole (1-10 kl.)	5 min 🚗
130 elever, 18 klasser	2.7 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min ⚡
395 elever, 23 klasser	1.5 km
Sandefjord videregående skole	24 min ⚡
1880 elever	1.7 km
Skagerak International School	8 min 🚗
170 elever, 9 klasser	4.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

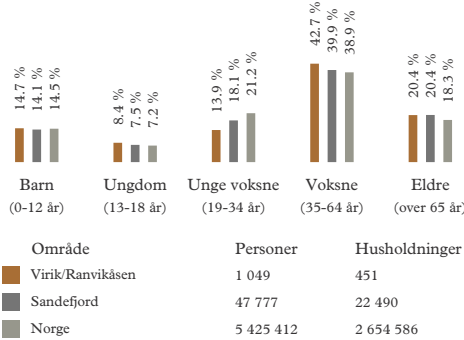
Scandic Park Sandefjord	17 min ⚡
Sandefjord Minigolfklubb	17 min ⚡

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 89/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 87/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Kathrines Have (1-5 år)	11 min ⚡
42 barn	0.8 km
Solvang barnehage (1-5 år)	17 min ⚡
87 barn	1.2 km
Ranvik barnehage (1-5 år)	21 min ⚡
48 barn	1.5 km

DAGLIGVARE

Joker Tomta	14 min ⚡
Kiwi Ranvikskogen	18 min ⚡
PostNord	1.3 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET
Lite støynivå 92/100

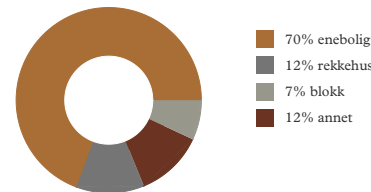
TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 88/100

SPORT

Virik Skole	3 min ⚡
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km
Sikringssalveien Balløkke	11 min ⚡
Ballspill	0.9 km
EVO Sandefjord Vest	19 min ⚡
Team treningssenter	20 min ⚡

BOLIGMASSE



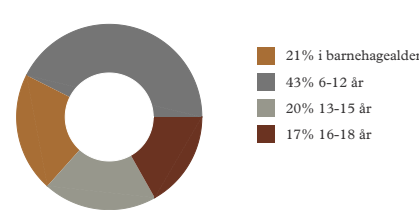
» «Nærhet til byen, til fritidsaktiviteter. Flotte solforhold.»

Sitat fra en lokalkjent

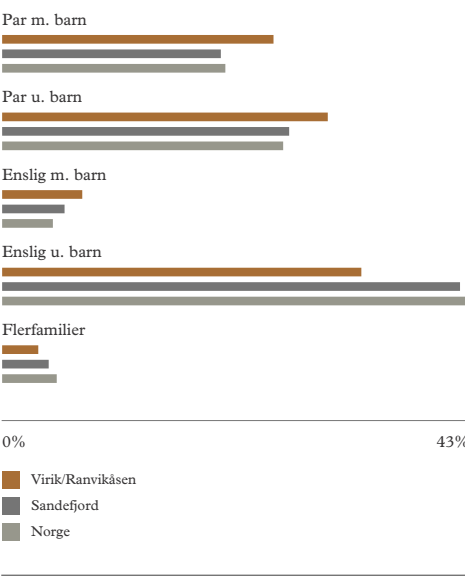
VARER/TJENESTER

Hvaltorvet Kjøpesenter	17 min ⚡
Apotek 1 Nordstjernen Sandefjord	15 min ⚡

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

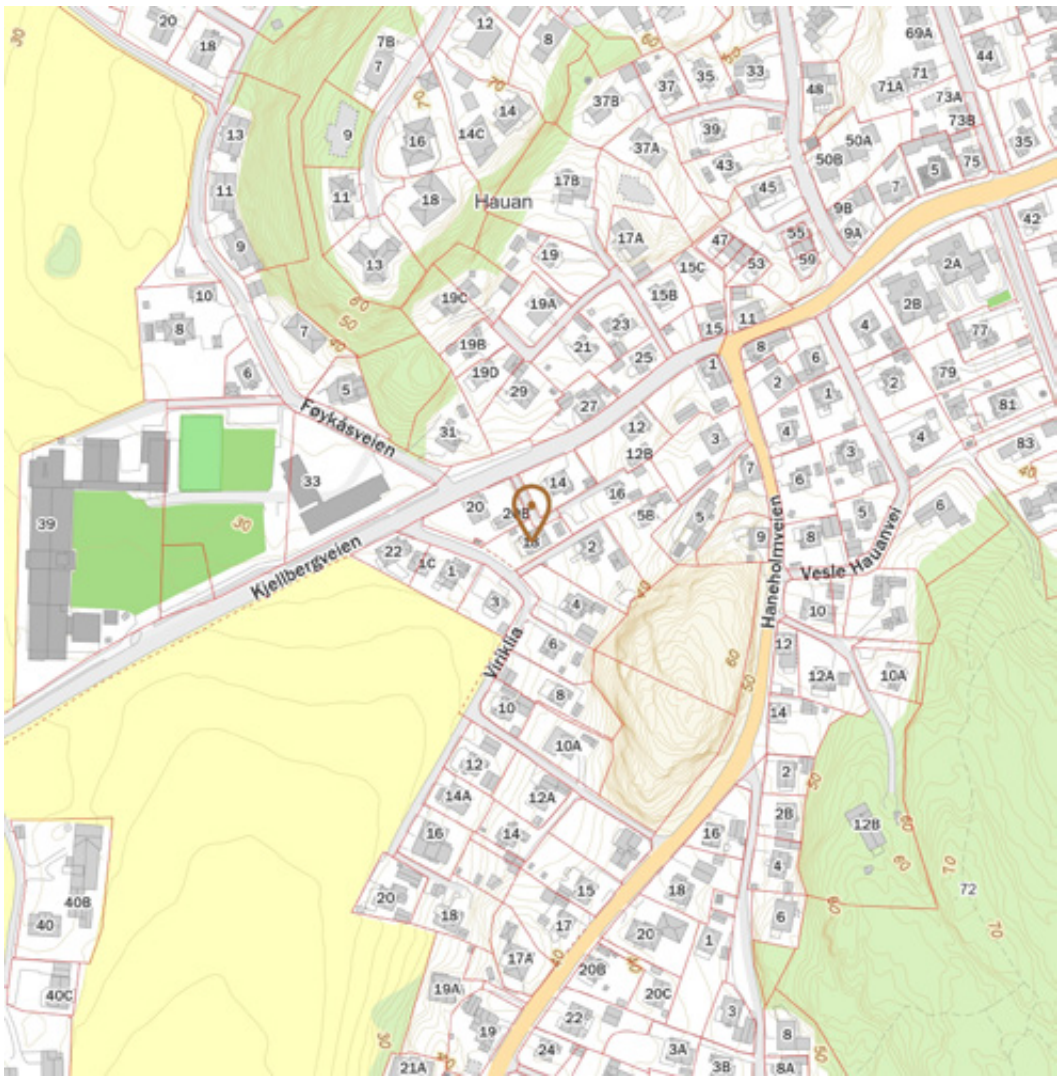
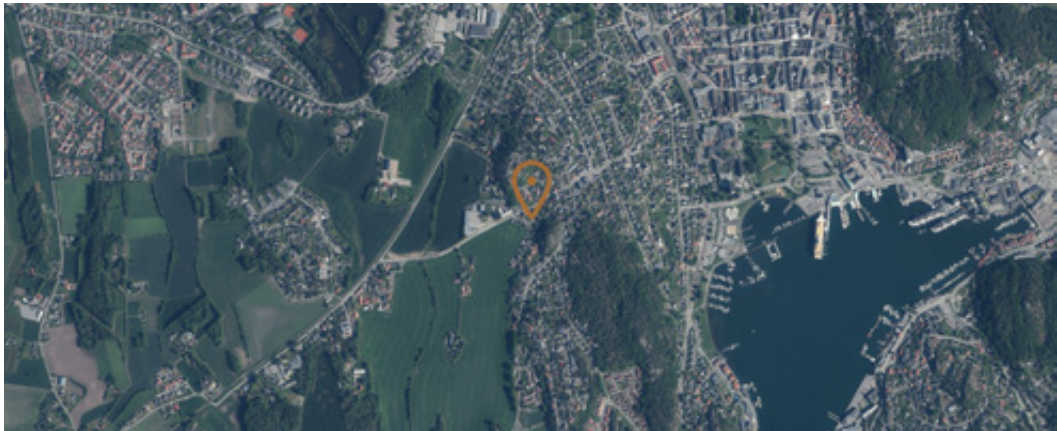


SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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

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



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

Tilstandsrapport

Kjellbergveien 18, 3213 SANDEFJORD

SANDEFJORD kommune

gnr. 122, bnr. 88

Areal (BRA): Enebolig 242 m², Uthus 27 m²



Befaringsdato: 08.01.2024

Rapportdato: 11.01.2024

Oppdragsnr.: 20315-1510

Referansenummer: MD4844

Autorisert foretak: Vedvik Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no

948 60 545



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1933 som er modernisert og tilbygget i senere år. Boligen går over 2 etasjer og har tilgang til kjeller via luke i gulv.

Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1933

UTVENDIG

Bygningen har fasader med trepanel og takteking med betongtakstein. Vinduer i tre med 2-lags glass.

INNVENDIG

Gulv: Laminat og teppe.
Vegger: Malte plater, tapet og panelplater.
Himling: Malte plater, himlingsplater og panelplater.

VÅTROM

BAD 1. ETG (fra 2006)
Rommet inneholder dusjkabinett, toalett, baderomsmøbel med servant og opplegg for vaskemaskin.
Overflater består av belegg på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling.
Rommet har naturlig ventilasjon.

BAD 2. ETG (fra 2014)
Rommet inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsmøbel med 2 servanter.
Overflater består av flis på gulv, baderomsplater på vegger og himlingsplater i himling.
Rommet har ingen ventilasjon.

KJØKKEN

Innredning med slette trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av jern, kobber og plast (rør i rør). Inntaksledning av jern med stoppekran er lokalisert i kjeller. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i 2. etasje.

OPPVARMING:

- Elektrisk gulvvarme i hele 1. etasje utenom bad + bad i 2. etasje.
- Vedfyring i lukket peisovn.
- Luft/luft varmepumpe.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
2. etasje	96	0	0	96
1. etasje	93	0	0	93
Kjeller	53	0	0	53
Sum	242	0	0	
Sum BRA	242			

Uthus

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. etasje	0	27	0	27
Sum	0	27	0	
Sum BRA	27			

Forutsetninger og vedlegg

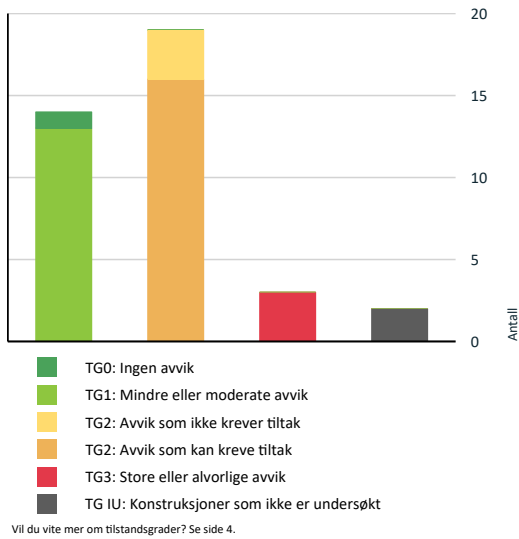
Lovlighet

Enebolig

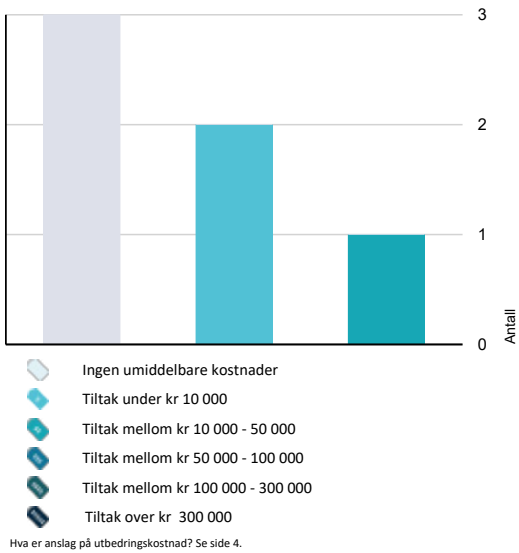
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Det innebærer bl. annet at det ikke kostnadsestimeres avvik med TG2. Uthuset er ikke tilstandsvurdert, og areal er hentet fra tidligere salgsoppgave. På befaringsdagen var det -20 grader og svært mye snø rundt bygningen, med de begrensninger det har for besiktigelsen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Rom Under Terreng
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Tomteforhold > Terrengforhold

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 TD 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1933	Kommentar Byggeår opplyst i tidligere salgsoppgave.
-----------------	--

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg
------	---------

UTVENDIG

TD 1 Taktekking

Taket er tekket med betongtakstein. Taket er dekket med snø, og utelukkende vurdert utifra alder.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TD 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

Takrenne over terrassen henger ned og er delvis ødelagt pga. isdannelse.

Ett nedløp mot nord er avsluttet for høyt og mangler bortledning fra bygningen.

Pipen er bunntekket over tak, og det er erfaringsmessig en risiko for utettheter som kan medføre lekkasjer. Pipen bør derfor jevnlig kontrolleres over tak.

Stigetrinn til pipe er ikke påvist, men det kan allikevel være dette under snøen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenne må utbedres og nedløp må skjøtes ned til terreng.

TD 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon fra byggeår består av tømmer eller massivt reisverk. Tilbygg er oppført i bindingsverk. Fasader består av liggende trepanel.

TD 2 Takkonstruksjon/Loft

Opprinnelig takkonstruksjon av sperrer i tre. Tilbygg har konstruksjon av preabrikkerte takstoler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft fra byggeår har en del fuktmerker og is/rim på innsiden av undertak. Det er påvist fuktmerker rundt pipen, samt at det her måles trefukttinnhold på 31,5 vektprosent med fuktmåler.

Loft i tilbygg har is/rim på innsiden av undertak. Ved stikkprøve måles det trefukttinnhold på 18,9 vektprosent med fuktmåler. Trefukttinnhold over 18 vektprosent tilsier at det kan oppstå skader.

Konstruksjonene har lufting i takfot (raft), men utvendig gesimspanel er lagt tett slik at luftingen er svært redusert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fukt rundt pipe vurderes å ha sammenheng med utvendig tetting rundt pipen, og burde utbedres. Heldekkende pipehatt anbefales.

Fukt og rim på innsiden av undertak skyldes luftlekkasje fra underliggende rom som kondenserer på loftet. Det må etableres tett dampsperre mellom loft og underliggende rom. Etablering av ventilasjon på bad vil antagelig redusere problemet i tilbygg. Utbedring av lufting anbefales.



Loft i tilbygg



Loft fra byggeår

TD 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Det er to vinduer fra rundt år 2000 (ett i hver etasje). Kjellervinduer er av eldre (ukjent) dato. Øvrige vinduer er fra 2011-2014. Det er påvist innvendig kondensering på enkelte vinduer, men det ser ikke ut til å være et varig problem. Skyldes antagelig at det var -20 grader på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer subber mot karm.

Enkelte vinduer har løse sprosser.

Det er påvist at vinduer i tilbygg har ufagmessig utførelse av vannbrett.

Vannbrett over vinduene mangler.

Kjellervinduene er av eldre dato og bærer preg av elde/slitasje. På

befaringsdagen var to av disse tildekket med isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig omramming av vinduer i tilbygg må utbedres. Sprosser må utbedres. Enkelte vinduer må justeres. Kjellervinduer bør vurderes skiftet.

Dører

Inngangsdør fra 2014 og terrassedør fra 2011 i tre med 2-lags glass.

Inngangsdør tilbygg subbermot terskel
Terrassedør 2011 subber mot terskel og løse sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene subber mot terskel. Inngangsdøren mangler vannbrett over. Terrassedøren har løse sprosser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene må justeres. Vannbrett må monteres. Sprosser må utbedres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført i trekonstruksjon.

Årstill: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNVEINDIG

Overflater

Gulv: Laminat og teppe.

Vegger: Malte plater, tapet og panelplater.

Himling: Malte plater, himlingsplater og panelplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe manglende listverk og ufagmessig utførte arbeider på innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket er av visuell karakter, og utbedring må vurderes utifra individuelle behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist spor etter treksadeinsekter (typisk stripet borebille, husbukk e.l.) i enkelte av de synlig bjelkene mot kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Forhold rundt treskadeinsekter bør vurderes av firma med spesialkompetanse på dette.

Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og nyere peis ovn med glassdør fra 2017. Pipen er rehabilitert med innvendig stålskorstein.

Rom Under Terreng

Kjelleren har gulv og vegger av synlig betong. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

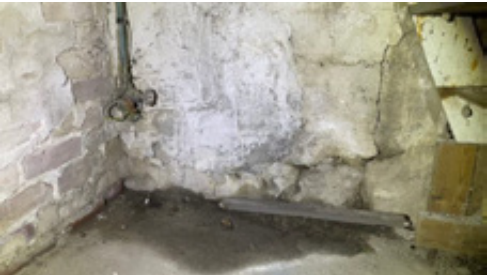
Det er påvist saltutslag på grunnmur, og målt høyt fukttinnhold i treverk mot mur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Fukt/vann på kjellergulv er påvist i området der utvendig nedløp er feil avsluttet. Tiltak mot dette vil derfor være å lede takvannet fra dette nedløpet burt fra grunnmur .

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Boligen har formpressede fyllingsdører med profilert overflate som er av nyere dato og noen eldre tredører med profilert overflate.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2014. Det foreligger ingen dokumentasjon

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Platene er montert uten metalskinne i bunn, ihht monteringsanvisning for produktet. Badet fungerer med disse avvikene, da det benyttes dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortsett bruk av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 25 mm fall fra dør til sluk.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Rommet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Måleresultatet er 0 vektprosent i bunnsvill. Grensen for om det kan oppstå skader er 18 vektprosent. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2006. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Tidligere vindu er platet over med sponplate.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant på 20mm ved dørterskel. Gulvet har ellers ikke fall til sluk (stedvis motfall).

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 at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fronter på baderomsinnredning har løsnes folie (overflate)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Frontene må utbedres.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg mot dusjsone fra stuen. Måleresultatet er 9,1 vektprosent i bunnsvill. Grensen for om det kan oppstå skader er 18 vektprosent.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med slette trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av jern, kobber og plast (rør i rør). Inntaksledning av jern med stoppekran er lokalisert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger av jern og kobber. Synlige rør er ikke fagmessig klamret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

VVS-fagmann bør gå over anlegget og klamre vannrørene.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Enkelte synlige rør er ikke fagmessig klamret.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

VVS-fagmann bør gå over anlegget og klamre avløpsrørene.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

Boligen har en luft/luft varmepumpe. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stativ for utedel er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stativet må re-monteres.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i 2. etasje og mangler dekkplate for ledningsnett. Det er påvist enkelte ukoblede ledninger i kjeller. En ledning i 2. etg (synlig ved brannmur) ser ut til å ligge skjult uten trekkerør.

Det anbefales å få gjennomført en el-kontroll i hele boligen for å få avklart tilstanden på et elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2016 Oppgradert sikringsskap.**

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarserklæring fra arbeid med nytt sikringsskap i 2016. Det foreligger imidlertid ikke samsvarserklæring for el-arbeider i tilbygg og eventuelle andre oppgraderinger utført i nyere tid.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Kostnadsestimatet gjelder el-kontroll. Det kan ikke utelukkes at kontrollen vil medføre ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent, men det ser ut til å være stabile grunnforhold.

Drenering

Det var ikke vanlig å legge drenering rundt huset ved byggeår. Ut i fra det antas det ikke å være lagt drenering rundt huset, når det ikke er synlig drencplast i overgang til terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og kjellergulv av betong. Tilbygg har antagelig støpt plate på mark med ringmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

Tomten er svak skrånende mot vest.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og bodsrom som tilhører boenheten. Veggareale mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggareale mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
2. etasje	96			96		
1. etasje	93			93	43	
Kjeller	53			53		
SUM	242				43	
SUM BRA	242					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Bad		
1. etasje	Entré , Gang , Kjøkken , Stue , Bad		
Kjeller	Boder		

Kommentar

Kjeller har takhøyde på ca 216 cm. Adkomst er kun via luke i gulv fra 1. etasje.
Areal av terrasse er oppgitt som ca, pga. snø som gjorde oppmåling vanskelig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje		27		27		
SUM		27				
SUM BRA	27					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Boder	

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.
Uthuset er ikke oppmålt på befaringsdagen, da det ikke var måket snø frem til dører. Arealet er hentet fra tidligere salgsoppgave.

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM i henhold til gammel arealstandard (NS 3940: 2012). Dette er til informasjon og til sammenligning, og det er ikke lenger krav om at P-ROM og S-ROM skal måles eller oppgis. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	189	53
Uthus	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2024	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Mikael Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	122	88		0	590.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Kjellbergveien 18							
Hjemmelshaver							
Berg Mikael Studsrød, Maaren Rikke Tychesen							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 550 000	2022

Bygninger på eiendommen

Uthus

	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar Byggeår er ukjent.
	Standard Bygningen holder enkel standard.	
	Vedlikehold Synlige dører, vinduer, kledning grunnmur og taktekking er av eldre dato og bærer preg av meanglende vedlikehold og utsiktfinger.	

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som funktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova, takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet, har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning knyttet til antall kvadratmeter som er opplyst i rapporten. Det betyr at opplysninger om areal ikke alene kan bli benyttet til beregning av eiendommens verdi.

Tilstandsrapportens avgrensninger

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Fremtind

Selger av boligen/ tomten

Fullt navn på selger 1

Mikael Studsrød Berg

Fullt navn på selger 2

Rikke Tychesen Maaren

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger
som en del av min
opplysningsplikt

Eiendommen som selges

Adresse

Kjellbergveien 18

Postnummer

3213

Poststed

SANDEFJORD

Året og måneden du overtok
eiendommen

2022 September

Selges eiendommen som del av et
dødsbo?

Nei

Har du bodd i boligen de siste 12
månedene?

Ja

Selger du boligen på vegne av noen andre?

Selges boligen med fullmakt?

Nei

Kjenner du boligen?

Ja

Utført arbeid

Vet du om det er gjort arbeid på bad
eller våtrom, enten av deg eller tidligere
eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Både faglært og ufaglært



Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Rørleggerfirma Anders Furustad AS. Sluk og rørarbeider rørlegger Anders Furustad AS.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Både faglært og ufaglært

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

PEC elektro Sandefjord. Tidligere eier; Nye automatsikringer, bygget om til trefaset inntak og ny stigekabel. Foreligger samsvar på arbeidene. Ligger i boligmappa.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Både faglært og ufaglært

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Huset er bygget ut 2015-2017. Tidligere eier har bygget ny terrasse inntil eksisterende (2018), ny takstein på hele taket i perioden 15-17. Ny kledning på tilbygg i 2015.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Vet du om det er gjort arbeider på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Både faglært og ufaglært

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

PEC elektro Sandefjord. Tidligere eier; Nye automatsikringer, bygget om til trefaset inntak og ny stigekabel. Foreligger samsvar på arbeidene. Ligger i boligmappa.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Faglært



Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Rørlegger Anders Furustad AS. Nye avløp og vannrør i tilbygg.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Både faglært og ufaglært

Vet du om godkjent byggesøknad mangler for noen av arbeidene?

Nei

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Tilbygget er i stor grad bygget ved egeninnsats av tidligere eier i 2015-2017. Påbygg godkjent Sandefjord Kommune.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Vet du om ufaglærte har gjort arbeid på eiendommen som vanligvis bør gjøres av faglærte?

Ja

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Tilbygg er i stor grad bygget ved egeninnsats av tidligere eier.

Feil og mangler

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei



Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Beskriv nærmere

Noe fukt i kjeller

Vet du om det er eller har vært luft- eller vannlekkasjer i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/ borettslaget?

Nei

Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv nærmere

1 manglende takstein og skjev takrenne grunnet snøras i vinter. Estimert kostnad fra forsikringsselskap og håndtverker er beregnet til under egenandel (kr 8000,-) taksert.

Offentlige og private forhold

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?



Nei

Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

Vet du om sameiet/borettslaget/laget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak for eiendommen som kan øke husleien/festeavgiften/ fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Er det installert el-billader på eiendommen?

Nei

Vet du om det er problematisk å installere el-billader på eiendommen?

Nei

Består eiendommen av flere selvstendige boenheter?

Nei

Har eiendommen utleiedel?

Nei

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei



Tilleggsopplysninger

Er det andre ting ved eiendommen det kan være viktig for kjøper å vite om?

Liten bulk i gulv i stue.
Ufullstendig arbeid på vegg på bad i første etasje etter bygging av tilbygget fra tidligere eier.
Ufullstendig arbeid på en vegg på et soverom etter påbegynt oppussing.

Huset er malt i 2018

Meglers oppdragsnummer

2-23-0475

Utfylt dato

29.01.2024

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

Ja

☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID og hva forsikringen dekker og ikke dekker.

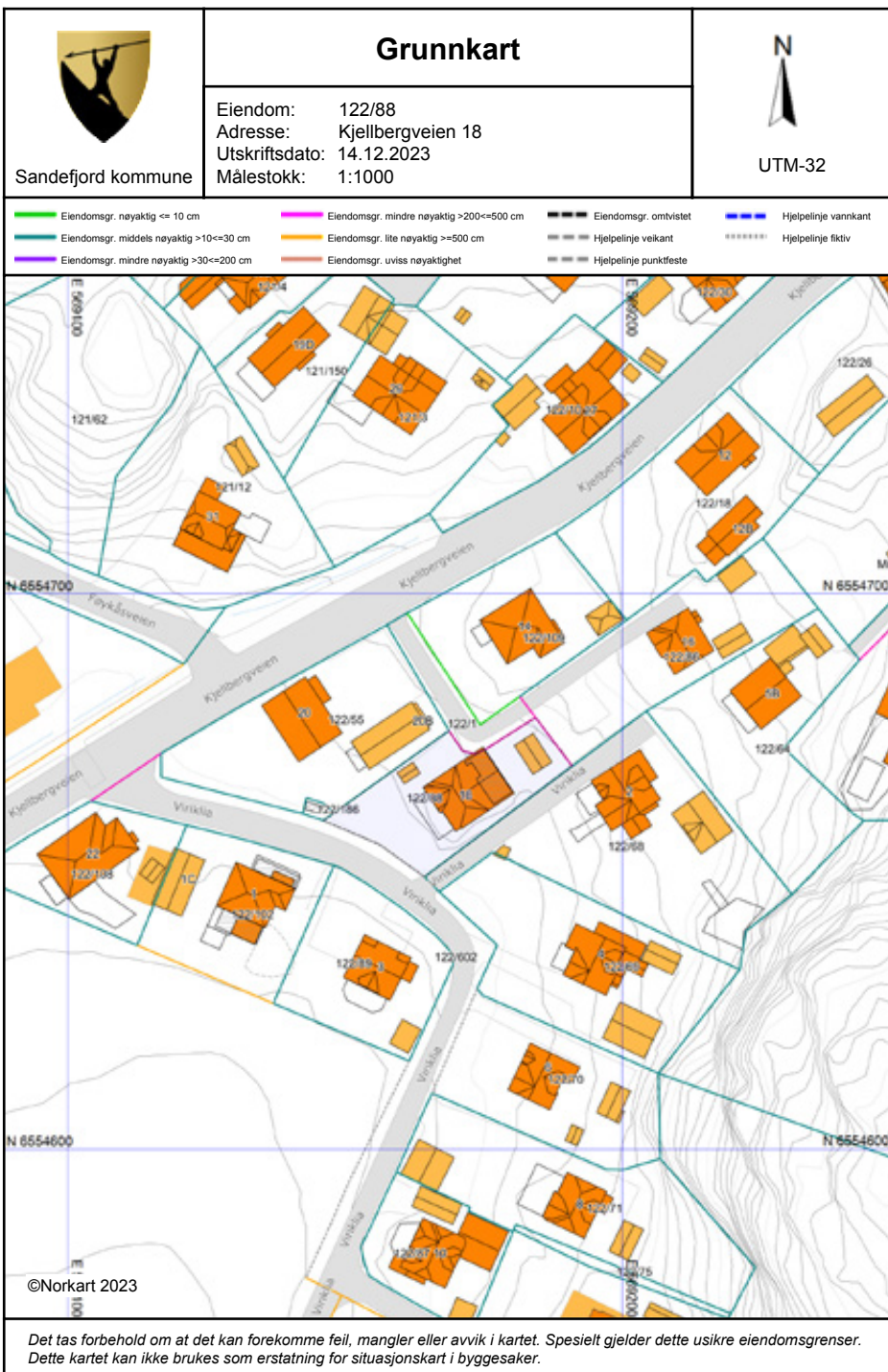
Signer og send til megler

En signatur er nok

Det er kun en av eierne som skal signere egenerklæringen.

Den som signerer gjør det da på vegne av alle eiere av eiendommen.

☒ Jeg skjønner at jeg signerer på vegne av alle eiere



NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

DOKUMENTER

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.



Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEF.no](https://nef.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Kjellbergveien 18, 3213 Sandefjord

OPPDRAG:

Oppdrag

KJØPESUM

Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til foretningsfører.)

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: _____ Klokkeslett: _____ ØNSKET OVERTAGELSE:

Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon, kontaktperson med tlf. nr. / evt. egenkapital:

EVENTUELLE FORBEHOLD:

☐ Ja, takk jeg ønsker en gratis markedsvurdering av egen bolig.

☐ Jeg er forbruker

☐ Jeg er ikke forbruker og bekrefter at jeg er kjent med at selger da selger eiendommen «as is» og at jeg da kun kan reklamere på feil/mangler i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forholdene ellers.

Navn	_____	F. nr.	_____
Navn	_____	F. nr.	_____
Adresse	_____	Post nr.	_____
E-post	_____	Tlf.	_____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og gjort seg kjent med salgsoppgaven med tilhørende vedlegg og besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede bekrefter videre at han er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Z Eiendom AS anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen. Alternativt kan bud skjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr e-post til megler eller meglerkontoret. NB Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

NB. Det gjøres oppmerksom på at det kun er selgerens pantobligasjoner/lån som er påheftet eiendommen som vil bli innfridd og slettet. Eiendommens øvrige rettigheter/forpliktelser vil bli stående på eiendommen og vil få prioritert foran kjøpers eventuelle nye lån. Det er kjøpers ansvar å sørge for at ens egen finansinstitusjon blir gjort kjent med disse forhold og innvilger finansiering i tråd med dette.

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:

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.



Simon Mellingen

Eiendomsmegler

Telefon 90 14 95 97
Epost simon.mellingen@em1sorost.no

En del av Eiendomsmegler 1 Sørøst Norge

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

org.nr. 982 832 632

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

post@z-eiendom.no
www.z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy