

NORDIC

Brattbakken 6

Brattbakken 6

NORDIC

Innhold

- 6 Velkommen
- 8 Faktaopplysninger
- 9 Våre meglere
- 11 Plantegning
- 13 Nyttig informasjon
- 70 Løsøre og tilbehør
- 72 Boligkjøperpakken





Velkommen til Brattbakken 6

Nordic bolig v/ Brage Aasen har gleden av å presentere Brattbakken 6!
Enebolig med flott utsikt!

Kort om boligen:

Oppusset bad

Dobbeltgarasje

Veranda med fantastisk utsikt

Godt vedlikeholdt

Området:

Barnevennlig

Rolig

Populært

Sentralt med kort til skoler, butikker m.v.



Brage Aasen

Partner | Fagansvarlig | Eiendomsmegler

906 11 244 | brage@nordicbolig.no



Faktaopplysninger

PRISANTYDNING

1 790 000,-

BOLIGTYPE

Enebolig

TOTALPRIS

kr 1 835 920,-

EIERFORM

Eiet

P-ROM

137 m²

TOMTEAREAL

956 kvm

BRA

167 m²

TOMTETYPE

eiet

SOVEROM

3

BYGGEÅR

1954

Våre meglere



Brage Aasen

Partner | Fagansvarlig | Eiendomsmegler

906 11 244

brage@nordicbolig.no

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på «Gi bud»-knappen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på «Gi bud» knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

TIPS

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Plantegning

Brattbakken 6
1. Etasje



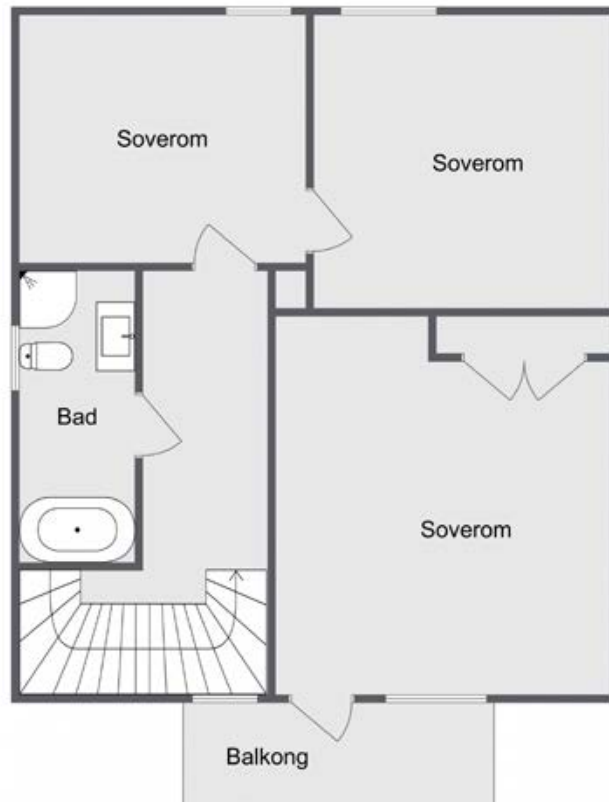
Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Meglerseiser tar ikke ansvar for evt feil

PLANTEGNING 1

Plantegning 1. etg

Brattbakken 6

2. Etasje

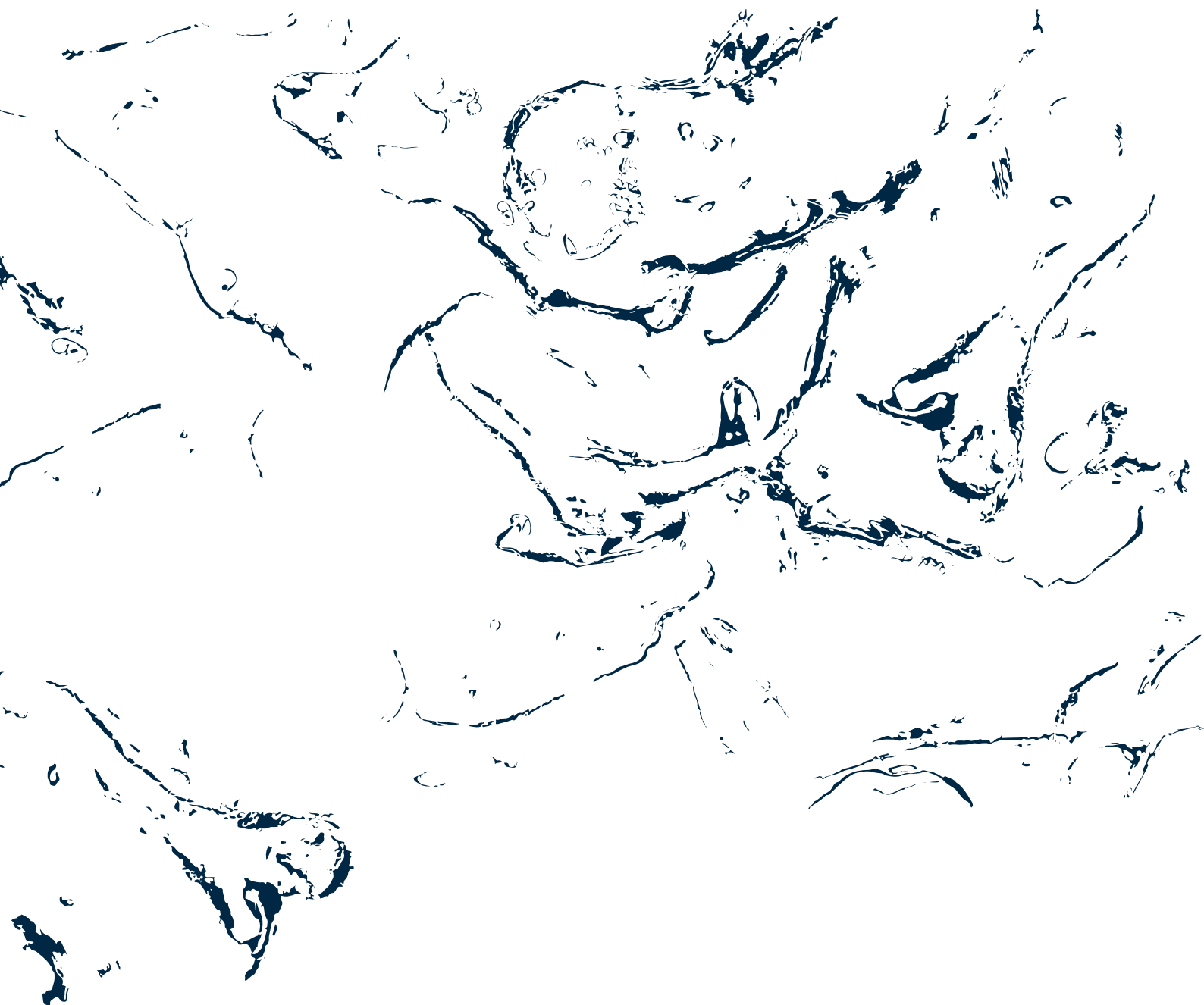


Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

PLANTEGNING 2

Plantegning 2. etg

Nyttig informasjon







Eiendommen

Adresse

Brattbakken 63830ULEFOSS

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 135 i Nome kommune.

Eierform

Eiet

Kort om eiendommen

Nordic bolig v/ Brage Aasen har gleden av å presentere Brattbakken 6 ! Enebolig med flott utsikt!

Kort om boligen:

Oppusset bad

Dobbeltgarasje

Veranda med fantastisk utsikt

Godt vedlikeholdt

Området:

Barnevennlig

Rolig

Populært

Sentralt med kort til skoler, butikker m.v.

Solrikt

Utsikt !

Areal

P-rom: 137 kvm

BRA: 167 kvm

BTA: 167 kvm

Arealbeskrivelse

Enebolig

Bruksareal

Kjeller: 63 kvm Trapperom, bad/vaskerom, badstue, toalettrom

1. etasje: 55 kvm Gang, wc, kjøkken, stue

2. etasje: 49 kvm Trapperom, gang, bad m/wc, 3 soverom

Primærrom

Kjeller: 33 kvm Trapperom, bad/vaskerom, badstue, toalettrom

1. etasje: 55 kvm Gang, wc, kjøkken, stue

2. etasje: 49 kvm Trapperom, gang, bad m/wc, 3 soverom

Sekundærrom

Kjeller: 30 kvm 4 boder

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

Kjeller: 63 kvm BRA / 33 kvm P-rom

1.etg: 55 kvm BRA / 49 kvm P-rom

2. etg: 55 kvm BRA / 49 kvm P-rom

Følgende rom er inkludert i P-rom:

U. etg: Trapperom, bad/vaskerom, badstue, toalettrom

1.etg: Gang, wc, kjøkken, stue

2.etg: Trapperom, gang, bad m/wc, 3 soverom

Byggeår

1954

Standard

Innvendig er det gulv av parkett, belegg og betong. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt

gulv i utestue.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Bad

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Det er installert varmepumpe.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

956 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomt i skråning med plen og beplantning

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Jørn Hansen.

Bygd på fjell. Grunnmur i støp. Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Taktekkingen er av betongtakstein. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet/doble glass. Delvis overbygd uteplass ved garasje.

Tilstandsgraden definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende har fått tilstandsgrad 2:

Nedløp og beslag:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Veggkonstruksjon:

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Takkonstruksjon/loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Ingen lufting ved raft. Behov for maling på utvendig treverk.

Vinduer:

karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Utvendig dører:

karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Behov for oppgraderinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Moderat til lav radonforekomst i området i følge radonkart.

Pipe og ildsted :

mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Rom under terreng:

det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Innvendige dører: det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Glassrute mangler i dør til stue. Slitasje i låskasser.

Bad:

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Manglende metall-list under baderomsplater i våtsonen. Det er påvist avvik i krav til

høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt

rørgjennomføringer e.l. Ingen mansjett på rørgjennomføringer i gulv.

Kjøkken: Foringer og dekkplater er festet med synlige skruer.

Toalettrom:

innkassing av vvs til 2 etasje er ikke pent utført.

Vannledninger:

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

Avløpsrør:

mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon:

det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende ventiler på soverom.

Tomteforhold forstøtningsmurer:

konstruksjonene har skjevheter. Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

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

Følgende har fått tilstandsgrad 3:

Uteplass ved garasje:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert rekkverk. Veranda er bygd med egeninnsats,

Innvendig overflater:

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Slitasje og brennmerke i parkett i 1 etasje. Fuktmerker i belegget på kjøkken.

Manglende fuging i hjørner med malte plater.

Bemerkninger på finish på veggplater.

Innvendige trapper:

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

Toalettrom:

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS

3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tomteforhold / terrengforhold:

Terreng faller inn mot bygning.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt

salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Boligen kan i sin helhet leies ut til boligformål.

Oppvarming

Det er installert varmpumpe. Det er vedovn.

Ellers elektrisk oppvarming. Panelovner.

Det opplyses for ordens skyld at det ikke er varmekilder i alle rom.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Energimerking er utført av megler og er estimert fra www.energimerking.no. Avvik kan forekomme da merkingen er utført på den enkleste måten og bør ikke tillegges mye vekt. Skal man utføre en energiattest ordentlig bør det bestilles en takstmann som går nøye gjennom isolering m.v.

Diverse

Hvitevarer som ikke er integrert, medfølger ikke i handelen.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verks eller brann/feiervesen på eiendommen.

Arealopplysninger om P-rom/S-rom/BRA/BTA m.v. er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Det gjøres oppmerksom på at klassifiseringen av arealer er gjort i samsvar med NS3940 med rominndeling fra tilstandsrapport, dagens faktiske bruk av rom er derfor lagt til grunn uavhengig av om bruken er godkjent av bygningsmyndighetene.

Faste løpende kostnader:

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd, kommunale avgifter, byggforsikring og innboforsikring.

Radonmåling

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Området

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde kort til Ulefoss sentrum. Flott utsikt !

Adkomst

Fra offentlig vei

Parkering

Dobbeltgarasje samt plasser på gårds plass

Bebyggelsen

Enebolig

Offentlig kommunikasjon

Buss

Skolekrets

Holla 10 årige skole ligger i Ulefoss

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehagene i Nome kommune:

<https://www.nome.kommune.no/tjenester/barnehage-og-skole/barnehage/barnehagene-i-nome/>

Økonomi

Prisantydning

1 790 000,-

Omkostninger

Kr 45 920

1 790 000,- (Kjøpesum)

Omkostninger:

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

44 750,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum: 1 790 000,-))

12 650,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

58 570,- (Omkostninger totalt inkludert boligkjøperforsikring)

1 848 570,- (Totalpris inkl. omkostninger og boligkjøperforsikring)

Totalpris inkl omk

kr 1 835 920,-

Formuesverdi primær

Kr 541 966

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 1 951 079

Formuesverdi sekundær år

2021

Info formuesverdi

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette av eier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

Kommunale avgifter
Kr 15 698

Info kommunale avgifter
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale avgifter år
2023

Eiendomsskatt
Kr 5 068

Eiendomsskatt år
2023

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Offentlige forhold

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

3816/12/135:
08.06.1953 - Dokumentnr: 824 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om gjerde

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller bygningstegninger for huset på eiendommen. Det kan derfor ikke dokumenteres at den er godkjent. Kjøper overtar risiko og ansvar for dette.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt. rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Dette kan sies og ikke være veldig unormalt på eldre boliger. Henv. megler for mer info.

Regulerings- og arealplaner

Området er i reguleringsplanen merket som boligområde

Vei, vann og avløp
Tilknyttet offentlig vann og avløp

Konsesjon
Nei

Odelsrett
Nei

Bo- og driveplikt
Nei

Øvrige kjøpsforhold

Betalingsbetingelser

Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtagelse vil det ikke være anledning til å besiktige boligen. Vi anbefaler derfor at interessenter tar nødvendige mål etc. på visning.

Budgivning

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til 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 eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring. Dette er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på www.buysure.no for ytterlig informasjon.

Lovpålagte tiltak mot hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak overfor kunder, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens kapittel 4. Partene er selv

ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller eiendomsmeglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Tilbud på lånefinansiering

Meglers vederlag

Det er avtalt vederlag på 2% av salgssum
Tilretteleggingsgebyr kr 12 900,-
Visninger: inkludert ! Nordic Bolig Skien tar ikke ekstra for visninger.

Selgers utlegg er følgende:

Betalingsutsettelsesgebyr: kr. 2 250,-
Grunnboksutskriften: kr. 408,-
Kommunale opplysninger: kr. 2 468,-
Markedspakke Nordic Boost: kr. 15 900,-
Oppgjørsgebyr: kr. 5 000,-
Tinglysningsgebyr - sikringsobligasjon/urådighet : kr. 585,-
Utlegg profesjonell fotograf: kr. 4 500,-
Takstmann/tilstandsrapport kr 16 500,-

Oppdragsnummer

09000723

Salgsoppgavedato

15.11.2023

Megler

Ansvarlig megler
Brage Aasen
Partner | Fagansvarlig | Eiendomsmegler
brage@nordicbolig.no
Tlf: 906 11 244

Saksbehandler
Brage Aasen
Partner | Fagansvarlig | Eiendomsmegler
brage@nordicbolig.no
Tlf: 906 11 244

Meglerforetak
Nordic Bolig Skien, Chr. H. Bloms gate 14

Tlf: 906 11 244

Takstmann
Jørn Hansen

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Doisang Ramling
van Tha Sui Ramling

Tilstandsrapport

📍 Brattbakken 6, 3830 ULEFOSS

📖 NOME kommune

gnr. 12, bnr. 135

Areal (BRA): Enebolig 167 m², Garasje 0 m²



Befaringsdato: 25.04.2023

Rapportdato: 02.05.2023

Oppdragsnr.: 19188-1276

Referansenummer: KN7884

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn T. Hansen



Gyldig rapport
02.05.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn. Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.

Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

- *Landbruk. *Skjønn
- *Næring. *Skade.
- *Bolig



Rapportansvarlig

Jørn T. Hansen

Jørn T. Hansen

Uavhengig Takstingeniør

jorn@takstforum-telemark.no

911 65 205

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Bolig fra 1956. Garasje fra 2013. Veranda utenfor garasje fra 2020.

Støttemur fra 2015.

Bygd på fjell. Grunnmur i støp-

Yttervegger i malt murverk.

Takstein fra 2015.

Takvindu på bad fra 2016.

Bad/vaskerom i kjeller fra byggeår.

Bad i 2 etasje fra 2016.

Kjøkken fra 2020.

Varmepumpe 2019.

Ny wc i 1 etasje.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, ingen stige.

Takrenner fra 2013 og eldre nedløp og beslag.

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loft er etterisolert.

Besiktiget kun i ommerådet rundt loftluke pga lav frihøyde.

Innkledd veranda og overbygg over inngang.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet/doble glass.

Takvindu fra 2016.

Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

En terrassedør fra 1980 og en terrassedør fra byggeår.

Vinter stue mot øst med støpt gulv og panel på vegg og tak.

Eldre 2-lags vinduer og koblede vinduer fra byggeår.

Delvis overbygd uteplass ved garasje.

Eldre blikktak på overbygg.

Bjelkelag er ikke impregnerte materialer.

Det er brukte del eldre materialer ved oppbygging.

Beiset spaltegulv fra 2020.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, belegg og betong. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt gulv i utestue.

Målt i hele rommet.

35mm skjevhet i stuegulv og 5mm i trapperom/vf.

2 etasje med 10mm skjevhet i gang og soverom.

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom i kjeller.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Målt i spikerslag til panel.

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Støpt gulv og panel på vegger.

Eldre dusjkabinett.

Opplegg til vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom mot bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12. Dette er moderate fuktverdier.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på oppbygging.

Dokumentasjon fra elektriker.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Det er ikke fall på gulv fra dør til sluk. Flislagt oppkant under dør.

Rørgjennomføringer i gulv.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang mot bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekkskanal bør føres rett ut. Denne har er unødvendig lang.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstu med tremmegulv og panel på vegg og tak. Badstuedør, badstueovn og sitteplasser. Badstue er i funksjonell stand i følge eier. Toalettrom med wc. Belegg på gulv og malte murvegger. Ventil i vegg. Toalettrom med belegg på gulv og malte plater på vegger. Eldre vask og åpent røropplegg. Ny wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på bad. Det er avløpsrør av støpejern under kjellergulv og delvis i oppstrekk. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Automatsikringer og skjult elektrisk anlegg. Røykvarsler og brannsluknings apparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 1954. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av betongstein. Det er terrengfall mot boligen. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige avløpsledninger er fra 1954. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type. Utvendige vannledninger er fra 1954. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om utskifting av vann og avløpsledninger. VA er begrenset kontrollert

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	55	55	0
2 Etasje	49	49	0
Kjeller.	63	33	30
Sum	167	137	30
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	0	0	0
Sum	0	0	0

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

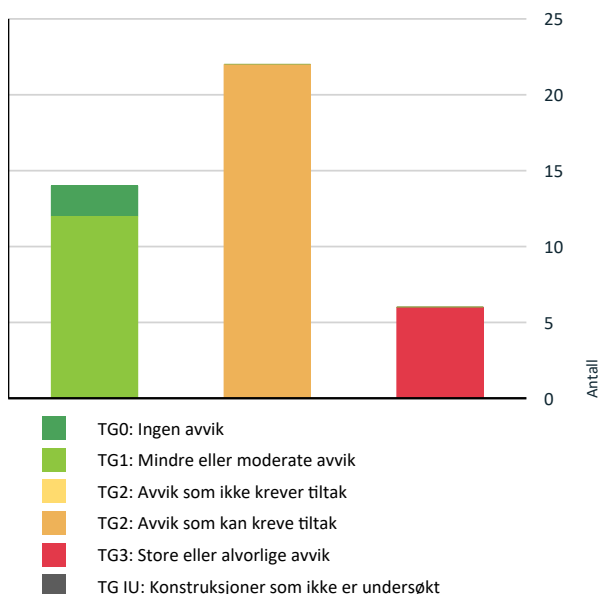
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygget

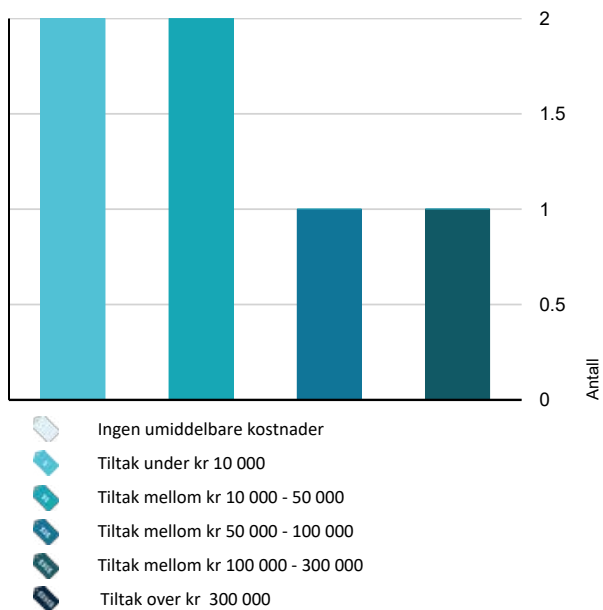
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Uteplass ved garasje. [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er ikke montert rekkverk.

Veranda er bygd med egeninnsats.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Slitasje og brennmerke i parkett i 1 etasje.

Fuktmerker i belegg på kjøkken.

Manglende fuging i hjørner med malte plater.

Bemerkninger på finish på veggplater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er ikke montert rekkverk.


Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.


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

Sammendrag av boligens tilstand


 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Generell > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**


 **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom** [Gå til side](#)
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.


 **Kostnadsestimat: Under 10 000**


 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Terreng faller inn mot bygning.


 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**


AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


 **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Ingen lufting ved raft. Fuktverdier på 28 Vekt% ble målt i takbord. Dette er høye fuktverdier.
Behov for maling på utvendig treverk.


 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.


 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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


Det er avvik:


Behov for oppgraderinger.


 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.


 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.


Moderat til lav radonforekomst i området i følge radonkart.


 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

 **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Glassrute mangler i dør til stue.
Slitasje i låskasser.

 **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad** [Gå til side](#)
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Manglende metall list under baderomspalter i våtsonen.

 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Det er avvik:
Rørgjennomføringer i gulv med silikontetting. Ingen mansjett.

 **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.
Ingen mansjett på rørgjennomføringer i gulv.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Foringer og dekkplater er festet med synlige skruer.

 **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innkassing av vvs til 2 etasje er ikke pent utført.

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

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

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

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

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

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

Manglende ventiler på soverom.

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

Automatsikringer og skjult elektrisk anlegg.

 **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men krever noe oppgradering..

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, ingen stige.



Taktekking fra 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner fra 2013 og eldre nedløp og beslag.



Takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.



Enkelte sprekker i murvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tiltak

- Sprekker i grunnmuren må tettes.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loft er etterisolert. Besiktiget kun i ommerådet rundt loftluke pga lav frihøyde.

Innkledd veranda og overbygg over inngang.



Manglende lufting ved raft.



Høye fuktverdier i takbord på loft.



Treverk ved inngangsparti må males.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen lufting ved raft. Fuktverdier på 28 Vekt% ble målt i takbord. Dette er høye fuktverdier.

Behov for maling på utvendig treverk.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må lages luftespalter i gesims og lufting på ca 5cm mellom isolasjon og bordtak.

Maling av utvendig treverk må regnes med.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet/doble glass.



Vedlikehold av vinduer må regnes med.



Innvendig fukt slitasje i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Tilstandsrapport

Takvindu

TG 1

Takvindu fra 2016.



Takvindu.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Dører

TG 2

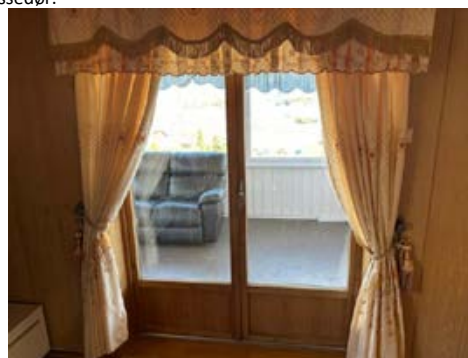
Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
En terrassedør fra 1980 og en terrassedør fra byggeår.



Inngangsdør.



Terrassedør.



Terrassedør.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehold må regnes med.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Vinter stue mot øst med støpt gulv og panel på vegg og tak.
Eldre 2-lags vinduer og koblede vinduer fra byggeår.



Vinterhage.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Behov for oppgraderinger.

Tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold i form av skraping og maling utvendig må regnes med.
Oppgradering innvendig etter eget behov.

Uteplass ved garasje.

TG 3

Delvis overbygd uteplass ved garasje.
Eldre blikktak på overbygg.
Bjelkelag er ikke impregnerte materialer.
Det er brukte del eldre materialer ved oppbygging.
Beiset spaltegulv fra 2020.



Veranda.



Manglende rekkverk og store åpninger i rekkverk.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert rekkverk.

Veranda er bygd med egeninnsats,

Tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Vedlikehold og maling må regnes med.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

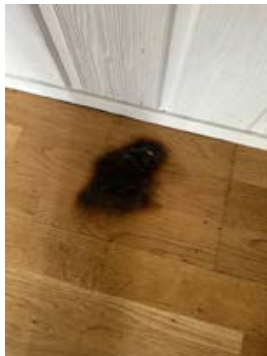
INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 3

Innvendig er det gulv av parkett, belegg og betong. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.



Brennmerke og slitasje i parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Slitasje og brennmerke i parkett i 1 etasje.

Fuktmerker i belegg på kjøkken.

Manglende fuging i hjørner med malte plater.

Bemerkninger på finish på veggplater.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Oppgraderinger må regnes med.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt gulv i utestue.

Målt i hele rommet.

35mm skjevhet i stuegulv og 5mm i trapperom/vf.

2 etasje med 10mm skjevhet i gang og soverom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

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

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.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Moderat til lav radonforekomst i området i følge radonkart.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe og vedovn.



Mursteinpipe.



Vedovn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Målt i spikerslag til panel.



Fuktmåling i svill i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Tiltak

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

Innvendige trapper

TG 3

Boligen har malt tretrapp med teppe per trinn.



Manglende rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte glatte dører.



Malte innerdører.

Vurdering av avvik:

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

Glassrute mangler i dør til stue.
Slitasje i låskasser.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

KJELLER. > BAD/VASKEROM

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Støpt gulv og panel på vegger.

Eldre dusjkabinett.

Opplegg til vaskemaskin.



Bad/vaskerom i kjeller.



Bad/vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

TG er satt på grunnlag av at våtrom ikke er i henhold til dagens forskrifter og har utgått på anbefalt brukstid.

Sintef Byggforsk:

Vannpåkjenningene på vegger og golv varierer mye, avhengig av hvor ofte og hvordan badet brukes. Det er også stor forskjell på vannpåkjenningene der det er dusjkabinett i forhold til der det dusjes direkte mot vegger og golv. Generelt har påkjenningene økt de siste tiårene på grunn av dusjing direkte på golv og vegger og hyppigere og mer langvarig dusjing. Selv om de tekniske løsningene er utført korrekt etter tidligere tiders regler og anvisninger, vil det være risiko for at de ikke tåler påkjenningene fra dagens bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på golv og vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom mot bad.. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12. Dette er moderate fuktverdier.

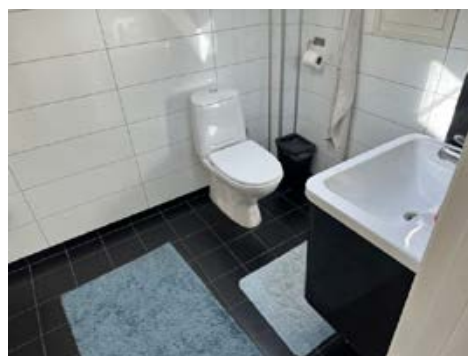


Hulltaking og fuktmåling i vegg.

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på oppbygging. Dokumentasjon fra elektriker.



Bad.



Bad.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Manglende metall list under baderomsplater i våtsonen.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Skinne under våtromsplater må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.
Det er ikke fall på gulv fra dør til sluk. Flislagt oppkant under dør.
Rørgjennomføringer i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er avvik:

Rørgjennomføringer i gulv med silikontetting. Ingen mansjett.

Tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon på oppbygging og fuktsikring av bad bør fremskaffes om mulig.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Sluk under badekar.



Rørgjennomføringer i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Ingen mansjett på rørgjennomføringer i gulv.

Tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

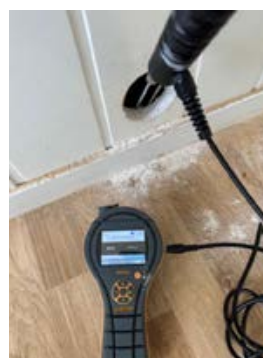


Elektrisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang mot bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Hulltaking og fuktmåling i vegg.

KJØKKEN

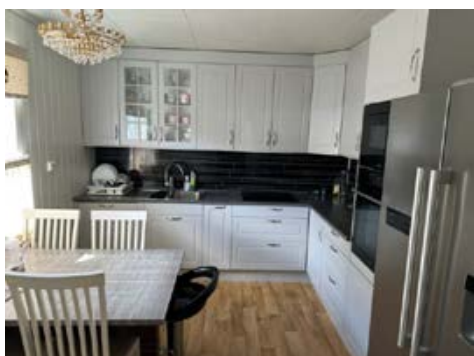
Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.



Kjøkken.



Synlige skruer på innredning.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Foringer og dekkplater er festet med synlige skruer.

Tiltak

- Tiltak:

Utbedring etter eget behov.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Avtrekkskanal bør føres rett ut. Denne har er unødvendig lang.



Avtrekk over ovn.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

SPESIALROM

KJELLER. > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

TG 1

Badstu med tremmegulv og panel på vegg og tak.
Badstuedør, badstueovn og sitteplasser.
Badstue er i funksjonell stand i følge eier.



Badstue.

Tilstandsrapport

KJELLER. > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 3

Toalettrom med wc.
Belegg på gulv og malte murvegger.
Ventil i vegg.



Toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom med belegg på gulv og malte plater på vegger.
Eldre vask og åpent røropplegg.
Ny wc.



Toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innkassing av vvs til 2 etasje er ikke pent utført.

Tiltak

- Tiltak:

Innkassing bør utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger -2

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad.



Vann skap.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av støpejern under kjellergulv og delvis i oppstrek.



Eldre avløp.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør - 2

TG 1

Det er avløpsrør av plast.



Plast avløps rør.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmesentral

TG 1

Det er installert varmepumpe.



Varmepumpe.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.



Vvtank i kjeller.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

TG 2

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig 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.

Automatsikringer og skjult elektrisk anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befarings av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Levetid på et elektrisk anlegg avhenger av flere faktorer, blant annet belastning, men ved full belastning har det ca. en levetid på 25-30 år. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det anbefales alltid elektrisk kontroll på anlegg som ikke innehar dokumentasjon.



Sikringsskap.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarsler og brannsluknings apparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

Drenering

Dreneringen er fra 1954.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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

TG 1

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer

TG 2

Forstøtningsmurer er av betongstein.



Skjevheter i forstøtningsmur.



Sprekk i mur.

Årstell: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

TG 3

Det er terrengfall mot boligen.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengjustering bør ses i sammenheng med skifte av drenering. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige avløpsledninger er fra 1954. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type. Utvendige vannledninger er fra 1954, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er ikke opplyst om utskifting av vann og avløpsledninger. VA er begrenset kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Eldre garasje montert 2013.
2 eldre leddporter med portåpnere.
Støptplate på mark fra 2013.
Vegger i bindingsverk med liggende kledning.
Plater med taksteinprofil som taktekeing.
Takrenner, manglende forsink.
Rust på vindskibeslag.

Garasje har behov for vedlikehold.

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.

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 bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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					
Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
1 Etasje	55	55	0	Trapperom , Vindfang , Toalettrom , Kjøkken , Stue	
2 Etasje	49	49	0	Trapperom , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
Kjeller.	63	33	30	Trapperom , Bad/vaskerom , Badstue , Toalettrom	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod under vinterhage.
Sum	167	137	30		

Garasje					
Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Etasje	0	0	0		
Sum	0	0	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygget

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2023	Jørn T. Hansen	Takstingeniør
	Doi Sang Ramling/VAN THA SUI RAMLING	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3816 NOME	12	135		0	1126 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brattbakken 6

Hjemmelshaver

Ramling Doi Sang, Ramling Van Tha Sui

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig veg

Tilknytning vann

Offentlig vann

Tilknytning avløp

Offentlig avløp

Regulering

Regulert til boligformål

Om tomten

Skrånende opparbeidet tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 250 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	25.04.2023		Fremvist	0	Nei
Egenerklæring	02.05.2023		Fremvist	0	Nei
Meglerpakke	26.04.2023		Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KN7884>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordic Bolig Skien	Oppdragsnr.	09000723
Adresse	Brattbakken 6		
Postnr.	3830	Sted	ULEFOSS
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2012	Hvor lenge har du bodd i boligen?	siden 2012 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Doisang	Etternavn	Ramling
Selger 2 Fornavn	van Tha Sui	Etternavn	Ramling

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tommes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikrings-selskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts-løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 02/05/2023 11:10:27 (EES-versjon: 2)

Brattbakken 6

Nabolaget Ulefoss sentrum/Strømodden - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Ulefoss Senter	6 min	🚶
Linje 103, 111, 117, NW182, NW185	0.5 km	
Ulefoss Senter	6 min	🚶
Linje R1, 103, 117, 185	0.5 km	
Lunde stasjon	16 min	🚶
Linje F5	12 km	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 15 min	🚶

Skoler

Holla 10-Årige skole (1-10 kl.)	13 min	🚶
386 elever, 22 klasser	1 km	
Nome vgs - avd. Søve	22 min	🚶
150 elever	1.7 km	
Nome vgs - avd. Lunde	17 min	🚶
350 elever, 29 klasser	12.1 km	

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Ulefoss	10 min	🚶
-----------------------	--------	---

«Der er trygt og familievennlig, men utfordrer ikke vante oppfatninger om verden.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Naboskapet

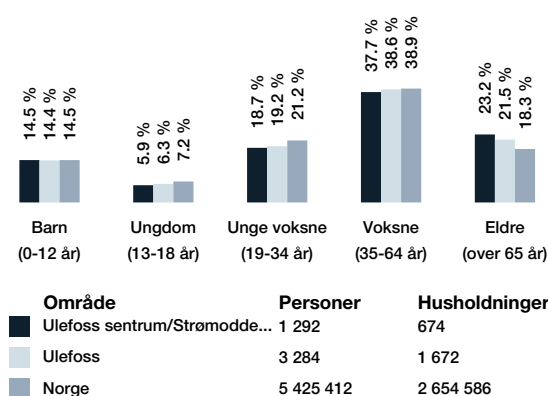
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Herregårdshavna barnehage (1-5 år)	18 min	🚶
71 barn	1.5 km	
Fagerli barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
75 barn	3.2 km	
Helgen barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
29 barn	7 km	

Dagligvare

Coop Extra Ulefoss	8 min	🚶
PostNord	0.7 km	
Spar Ulefoss	10 min	🚶
Post i butikk	0.8 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100



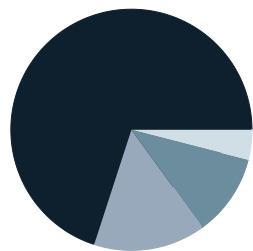
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

	Ulefosshallen Aktivitetshall	7 min	0.6 km
	Ulefoss idrettspark Fotball, sandhåndball, sandvolleyball	8 min	0.6 km
	SKY Fitness Ulefoss	8 min	

Boligmasse

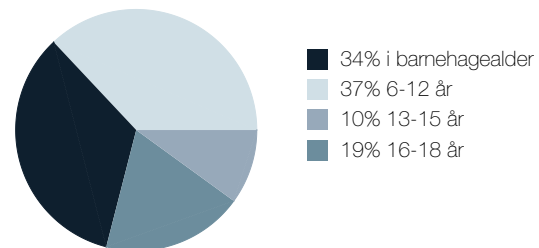


70% enebolig
4% rekkehus
15% blokk
11% annet

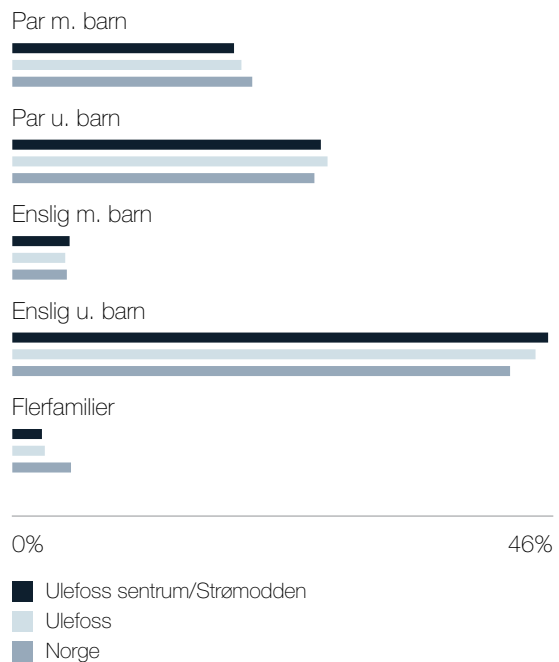
Varer/Tjenester

	Ulefoss Senteret	7 min
	Vitusapotek Ulefoss	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

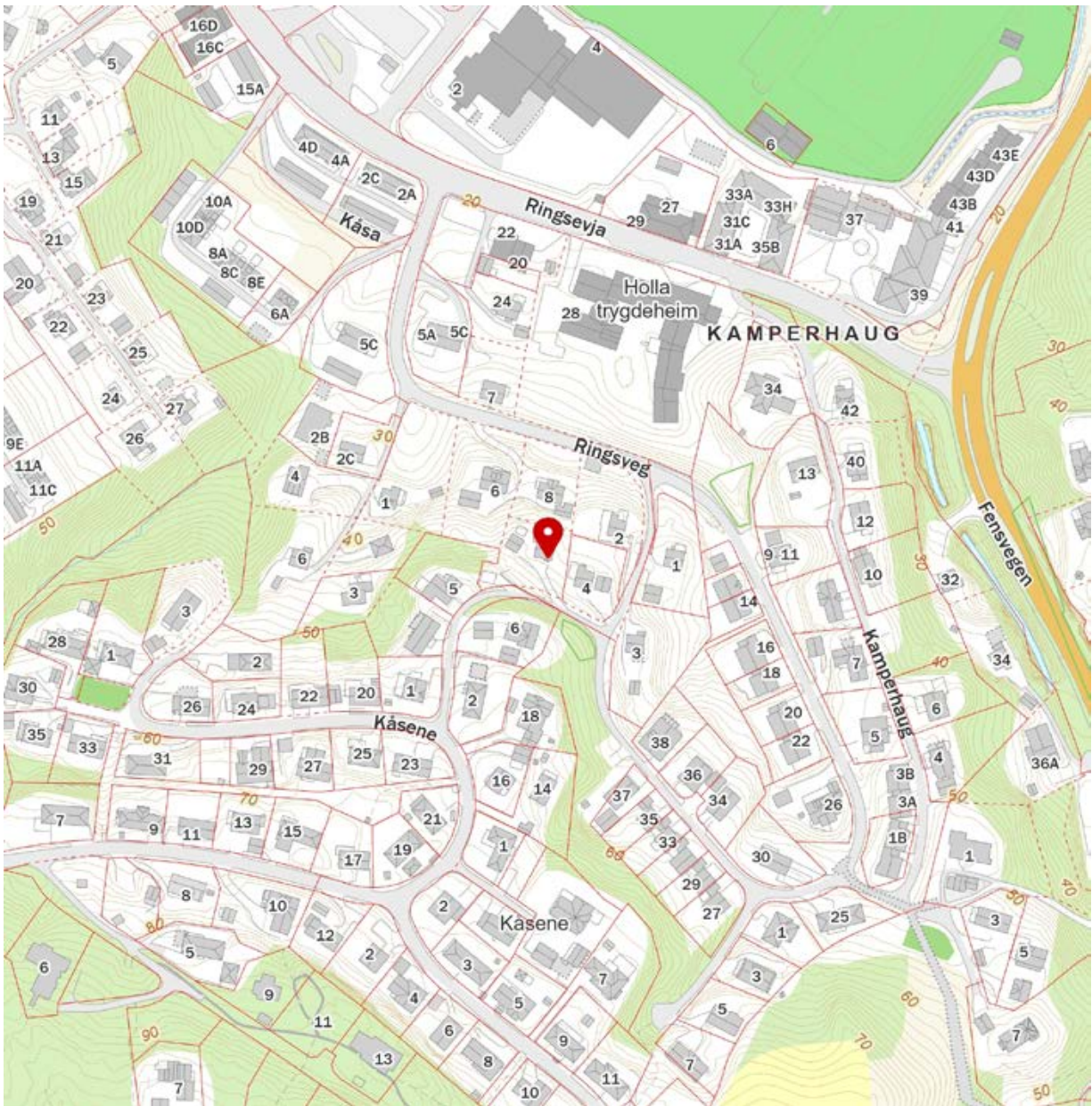


Familiesammensetning



Sivilstand

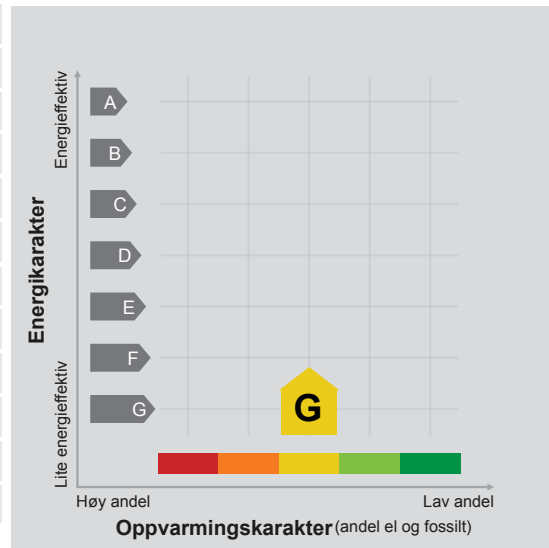
		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordic Bolig Sien 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 2023

ENERGIATTEST

Adresse	Brattbakken 6
Postnummer	3830
Sted	ULEFOSS
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	135
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165601866
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	ad78e417-3429-4df0-bfdd-f5fcb47edec
Dato	03.05.2023



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

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

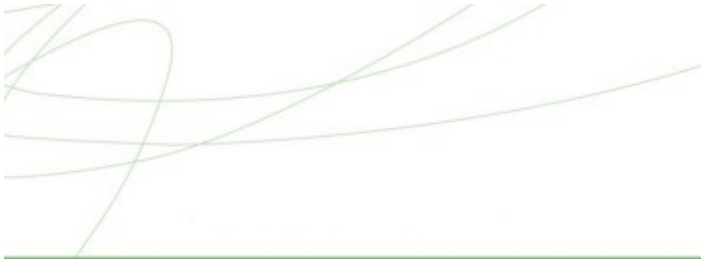
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket


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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	167
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brattbakken 6
Postnr/Sted: 3830 ULEFOSS
Bolignr: H0101
Dato: 03.05.2023 9:37:53
Energimerkenr: ad78e417-3429-4df0-bfdd-f5fcb47edec

Gårdsnr: 12
Bruksnr: 135
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 165601866

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnseter (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnseter og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Til deg som skal kjøpe bolig

Hva må du passe på som kjøper?

Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.

Du kan ikke reklamere på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

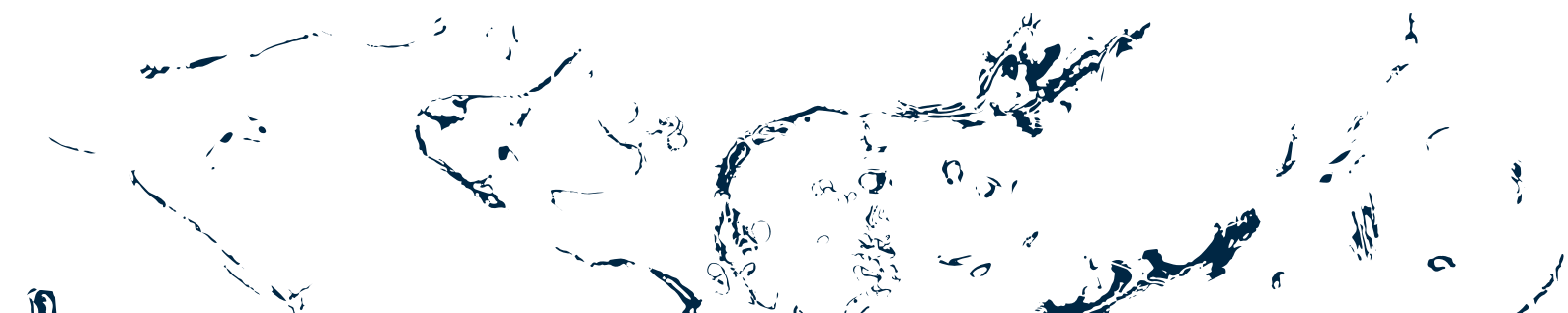
Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter 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.

Vårt fundament

Vårt fundament er designet for at meglerne våre skal sikre kundetilfredshet, og prestere på høyt nivå ved hvert boligsalg.

1. Se muligheter
2. Skap vinnere
3. Vær fryktløs
4. Tenk positivt
5. Ta ansvar
6. Se fremover
7. Vær tilpasningsdyktig
8. Vær stolt
9. Motarbeid misunnelse
10. No bullshit-policy



Følg kontorene våre på sosiale medier

Facebook

nordic bolig bergen
nordic bolig sogndal
nordic bolig skien

Instagram

@nordicbergen
@nordicsogndal
@nordicskien

NORDIC

nordicbolig.no