Haneholmveien 154, 3230 SANDEFJORD



PROPR.NO

Selger
Ken Bøyum
92490690

Prisantydning
5 000 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3907 Gnr. 129 Bnr. 142

Boligen er SOLGT!

PRISANTYDNING
kr 5 000 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 14 500 kr

BRUTTOAREAL (BTA)
150kvm

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
179kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 100kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1967




































VOLKSWAGEN

























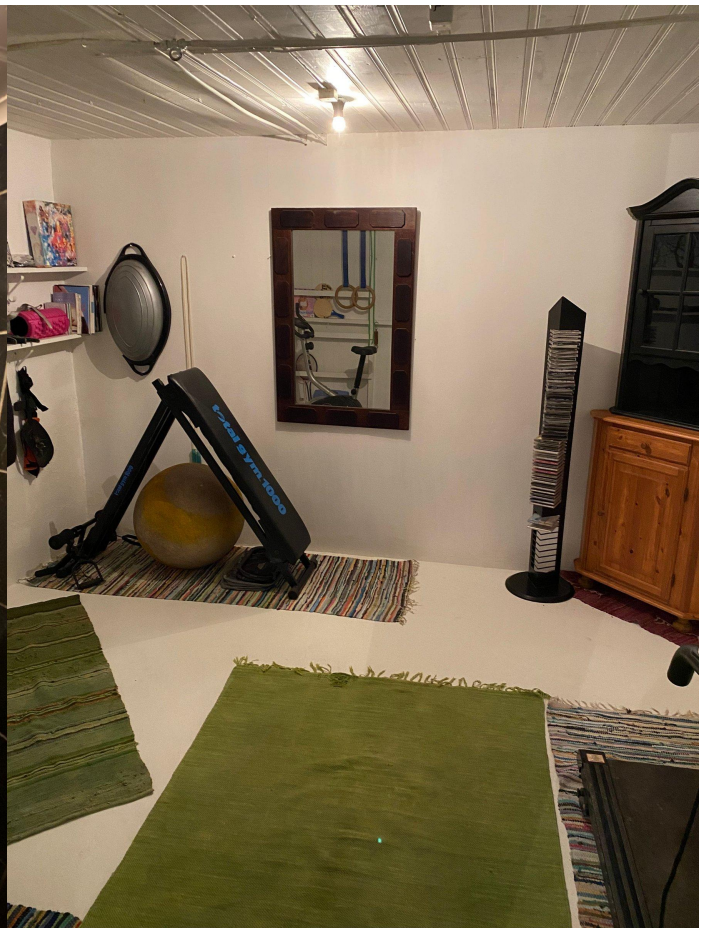




























Beliggenhet

Adkomst enkelt fra 2 kanter fra byen mot Åsane. Virik mot Haneholmveien eller Sandefjordsveien mot Granholmen. Perfekt for sykkel, jogging eller gange Rett ved barnehager og Store Bergan skole. Gangavstand til Ranvik u-skole og Granholmen. Fantastiske turområder i Marum. Spenn på joggesko eller ski.. og dere er i gang! Sjelden solrik beliggenhet, solrikt fra morgen til kveld. Eiendommen inngir en veldig privat sfære i fht. sin beliggenhet. Et område i utvikling, med gode skoler og barnehager i nærhet. Matbutikker, Granholmen og mye turterreng i nærhet.

Om boligen

En romslig bolig fra 67. Oppussingsobjekt. Løpende vedlikeholdt. Ikke lekkasjer. Vil bli fradelt. Svært skjermet beliggenhet, her har man sjelden boltreplass. Mye lekeplass for barn. Muligheter for flere uteplasser. Solrikt. Blir fradelt iht hekk. 2 verandaer - ad morgen og kveldssol. Et område i utvikling.

Annet

Eldre bolig som trenger oppgradering. Oppussingsobjekt. Foreligger tilstandsrapport fra noen år tilbake.
Huset består av garasje, 2 store uteboder. 1 etg:

Inngang/ hovedgang med skaper, eget soverom/ rom tilknyttet bad. Kjellerdel i 1 etg: 1 større bod, treningsrom, vaskerom med lager og egen utgang med kontor og lager.
2 etg: Trapp opp fra hovedinngang, 3 soverom, bad, spisekjøkken og stor stue med peis og 2 utganger ad verandaer. Herlig Sol fra morgen til kveld derav 2 verandaer. Ved innvendig visning, så bemerkes at huset er under tømming/ fraflytting. Kostnader fradeling til kjøper.

Omkostninger

500 kr (Tinglysing av skjøte/panterett (papir))
500 kr (Tinglysing av skjøte/panterett (elektronisk))
125 000 kr (Dokumentavgift)
11 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))

---

137 900 kr (Omkostninger totalt)

---

5 137 900 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

500 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

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 en bygningssakyndig 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 jfr. 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.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

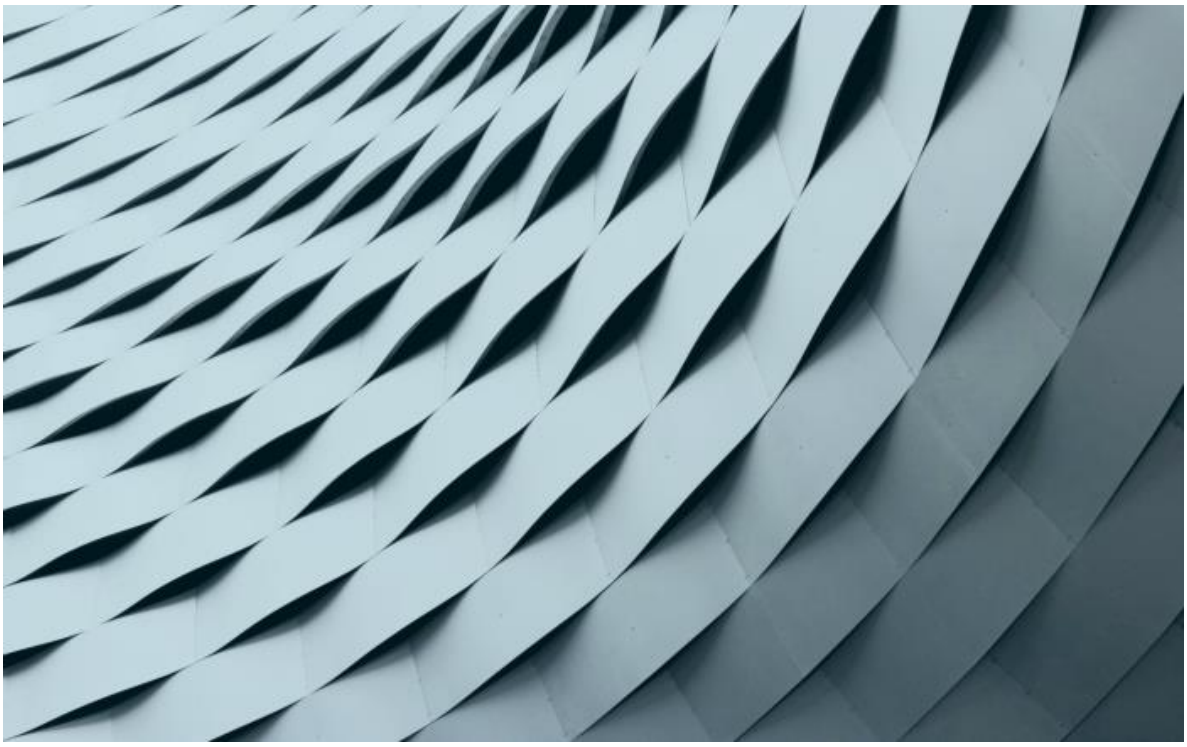
Tilstandsrapport

Haneholmveien 154 , 3230 SANDEFJORD

SANDEFJORD kommune

Gnr. 129, Bnr. 142

Areal (BRA): Enebolig 179 m²



Befaringsdato: 08.06.2022 **Rapportdato:** 09.06.2022 **Oppdragsnr:** 20641-1004 **Referansenummer:** EH2866

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Vår ref: Thorbjørn Andersen

Gyldig rapport
09.06.2022

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

Norsk takst

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

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

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

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

TA Takst og Eiendom AS

Thorbjørn Andersen

09.06.2022 | LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Oterøyveien 12
990 47 170

Rapportansvarlig
Thorbjørn Andersen

ta-eiendom@outlook.com
990 47 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 2
TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Boligen er oppført 1967. Boligen er opp gjennom årene oppgradert og vedlikeholdt.
Boligen fremstår i dag med noe manglende vedlikehold og enkelte av bygningsdelene har oppbrukt sin statistisk forventet levetid.
Fremtidige eiere må påregne oppgraderinger og utskiftninger.

Deler av kjelleren er innredet som kjellerstue og som bad. Disse arbeider er ikke byggemeldt og rommet er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Enebolig - Byggeår: 1967

Gå til side

UTVENDIG

Boligen er oppført av tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.

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

Boligen har enkeltkrummet betongstein.

Boligen har takrenner og nedløp i malt sink.

Boligen har toppsvingsvinduer og fastkarmsvinduer med to-lags isolerglass. Utvendig og innvendig malt. Topphengslede kjellervinduer med enkle lags glass
Boligen har malt inngangsdør. Heve skyve terrassedør.

Rundt boligen er det to terrasser.
Terrasse på gavelvegg har tilkomst fra stue og fra bakkenivå. Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med liggende kledning.

Terrasse på langvegg har tilkomst fra stue. Gulvet på terrassen er tekket med sink på gulv ned mot konstruksjonen. Terrassen har malt rekkverk med liggende kledning. Rekkverkshøyde 78 cm.

I forlengelse av boligen er det en 21 m2 garasje. Garasjen har tilkomst fra vippeport. Takhøyde i garasjen er 2m. Garasjen holder enkel standard.

Gå til side

INNVENDIG

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett og gulvbelegg.
Vegg:Tapet og panel.
Tak: Malte plate.

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

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.

Til pipen er det i stuen monter en lukket peisovn.

Mange av veggene i boligens underetasje er under bakkenivå. Enkelte av veggene er inkledde.

Boligen har malt tretrapp med rekkverk på en side.

Boligens innvendige dører er av type malte profilerte dører.

Gå til side

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1. etg.
Bad med tilkomst fra gang.
Boligens bad består av vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Tak: Slette malte flater.

Bad underetasje
Bad med tilkomst fra kjellerstue.
På badet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.

Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Tak: Malt panel.

Vaskerom
Boligen har en enkel vaskekjeller med malte betongflater på gulv og vegg, og panel i tak.

I rommet er det opplegg for vaskemaskin, vaskekum i stål og 200L VV bereder.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkken med tilkomst fra gang.
Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum.
mekanisk ventilator, frittstående hvitevarer.

Rommets innvendige overflater består av laminat på gulv, malte flater på vegg og slette malte flater i tak.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligens vannrør er av type stål og kobber fra byggeår.
Boligens avløpsledninger er av soil (stål) fra byggeår.

Boligen er ventilert med lufteventiler.
Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

Boligen har en 200L VV bereder.

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med porselen skrusikringer fra byggeår.

Oppvarming:
Vedfyring
Elektrisitet.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Boligen er antagelig fundamentert på tilfyldte løsmasser.

Nedgravde drenssystemer er ikke synlige. Det observeres stedvis Platon utvendig fuktsikring. Det ble på befaringen opplyst at dreneringen er skiftet siden byggeår. Ukjent alder.

Boligen er fundamentert med støpt såle og grunnmur av betongblokker, utvendig og innvendig pusset.

Terrenget rundt boligen er flatt og skrånet.

Deler av terrenget på baksiden faller mot boligens grunnmur.

Septikktank, antagelig fra byggeår.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
U. Etg	97	25	72
1. etg.	82	82	0
Sum	**179**	**107**	**72**

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

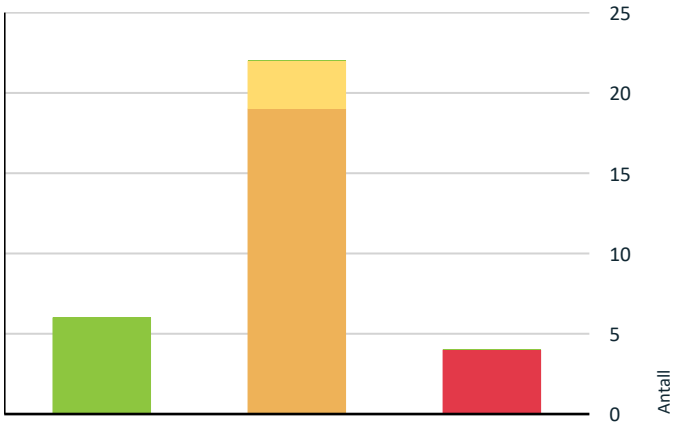
Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

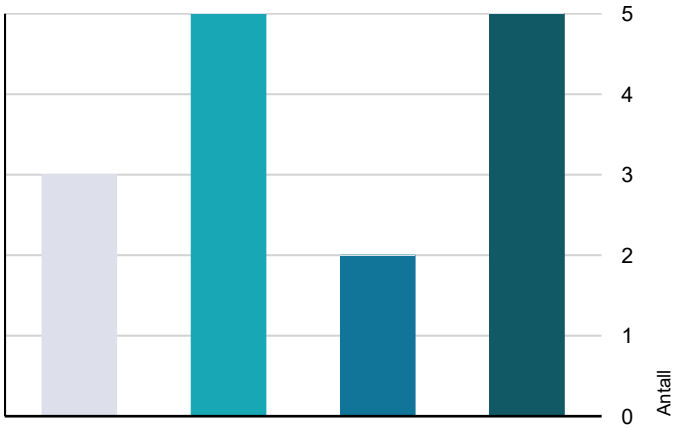
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Taktekkingen er fra byggeår og har oppbrukt sin forventede levetid.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Bad Gå til side

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Vaskerom Gå til side

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Bad Gå til side

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke bort fra bygningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner og nedløpsrør er fra byggeår og har oppbrukt sin forventede levetid.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Boligens kledning er fra byggeår og har oppbrukt sin forventede levetid. Fremtidig behov for utskiftninger bør påregnes.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder ved gjennomføringer i takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Vinduer tar i karmen.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Vinduene har alder og værslittasje.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.

Rekkverk på terrasse er 78 cm som er lavere en dagens krav. Dagens krav er 100cm.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det ble på befaringen registrert fukt og saltutslag på vegger og tak i garasje. Dette skylder antagelig svikt/manglende drenering og fuktsikring av vegger. og manglende fuktsikring av betongtak.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Enkelte av boligens innvendige overflater har bruks og alderslittasje.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkken og innredning er av eldre dato og bærer preg av slitasje og elde. Kjøkken og innredning har oppbrukt sin forventede levetid.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Boligens VV berederen har oppbrukt sin statistiske forventede levetid. Det er noe lekkasje fra VV bereder.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med porselen skrusikringer fra byggeår.

Oppvarming:
Vedfyring
Elektrisitet.

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Terrenget faller inn mot grunnmur.

Deler av terrenget på baksiden faller mot grunnmuren.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det anses å være naturlige setninger og anses ikke å ha betydning for konstruksjonens sikkerhet.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terreng faller inn mot bygning.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm over en lengde på 2 m. 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.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1967

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen trenger oppgraderinger og vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking — TG 3

Boligen har enkeltkrummet betongstein.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Taktekkingen er fra byggeår og har oppbrukt sin forventede levetid.

Tiltak
- Andre tiltak:

Fremtidige eiere må påregne utskifting av taktekking og undertekking.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag — TG 2

Boligen har takrenner og nedløp i malt sink.

Vurdering av avvik:
- Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke bort fra bygningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner og nedløpsrør er fra byggeår og har oppbrukt sin forventede levetid.

Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Fremtidige eiere bør påregne utskifting av takrenner og nedløp. Snøfangere bør monteres der hvor folk kan ferdes på vinterstid.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon — TG 2

Boligen er oppført av tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Boligens kledning er fra byggeår og har oppbrukt sin forventede levetid. Fremtidig behov for utskiftninger bør påregnes.

Tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Fremtidige eiere bør påregne utskifting av kledning.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft — TG 2

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder ved gjennomføringer i takkonstruksjonen.

Tiltak
- Andre tiltak:

Vinduer — TG 2

Boligen har toppsvingsvinduer og fastkarmsvinduer med to-lags isolerglass. Utvendig og innvendig malt. Topphengslede kjellervinduer med enkle lags glass

Vurdering av avvik:
- Vinduer tar i karmen.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Vinduene har alder og værslittasje.

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.

De fleste vinduer er av eldre dato og har oppbrukt sin forventede levetid. Utskiftninger må påregnes.

Dører — TG 2

Boligen har malt inngangsdør. Heve skyve terrassedør.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Tiltak
- Skadede dører må erstattes med nye.
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Boligens dører er av eldre dato og har oppbrukt sin statistisk forventede levetid. Utskiftninger må påregnes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

TG 2

Rundt boligen er det to terrasser.
Terrasse på gavelvegg har tilkomst fra stue og fra bakkenivå. Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med liggende kledning.

Terrasse på langvegg har tilkomst fra stue. Gulvet på terrassen er tekket med sink på gulv ned mot konstruksjonen. Terrassen har malt rekkverk med liggende kledning. Rekkverkshøyde 78 cm..

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.

Rekkverk på terrasse er 78 cm som er lavere en dagens krav. Dagens krav er 100cm.

Tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg utifra alder på dagens tekking.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Andre utvendige forhold

TG 2

I forlengelse av boligen er det en 21 m2 garasje. Garasjen har tilkomst fra vippeport. Takhøyde i garasjen er 2m. Garasjen holder enkel standard.

Alder: 1969 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble på befaringen registrert fukt og saltutslag på vegger og tak i garasje. Dette skylder antagelig svikt/manglende drenering og fuktsikring av vegger. og manglende fuktsikring av betongtak.

Tiltak
• Andre tiltak:

Vegger og tak bør fuktsikres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett og gulvbelegg.
Vegg:Tapet og panel
Tak: Malte plate

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte av boligens innvendige overflater har bruks og alderslittasje.

Tiltak
• Tiltak:

Oppgradering av mange av boligens innvendige overflater bør påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

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

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter 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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.
Til pipen er det i stuen monter en lukket peisovn.

Siste tilsyn er utført i 2019.
Varslet tilsyn 2021 ble ikke besvart av eier.

Rom Under Terreng

TG 2

Mange av veggene i boligens underetasje er under bakkenivå. Enkelte av veggene er inkledde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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.

Fukt og saltutslag på murvegger og gulv må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering.
Det anbefales å holde underetasjen godt luftet.

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp med rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 1

Boligen har malte profilerte dører.

VÅTROM

U. ETG > BAD

Generell

TG 3

Bad med tilkomst fra kjellerstue.

På badet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.

Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Tak: Malt panel.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tiltak
• Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

U. ETG > VASKEROM

Generell

TG 3

Boligen har en enkel vaskekjeller med malte betongflater på gulv og vegg og panel i tak.

I rommet er det opplegg for vaskemaskin, vaskekum i stål og 200L VV bereder.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tiltak
• Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1. ETG. > BAD

Generell

TG 3

Boligens bad består av vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Tak: Slette malte flater.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tiltak
• Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Badet er av eldre dato og har oppbrukt sin statistiske forventede levetid. Det er antagelig ikke membran bak fliser.
Det er eldre stålsluk i gulv. Sluket har oppbrukt sin forventede levetid.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkken med tilkomst fra gang.
Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk ventilator, frittstående hvitevarer.

Rommets innvendige overflater består av laminat på gulv, malte flater på vegg og slette malte flater i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkken og innredning er av eldre dato og bærer preg av slitasje og elde. Kjøkken og innredning har oppbrukt sin forventede levetid.

Tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Fremtidige eiere må påregne utskifting av kjøkken og overflater opp til dagens standard

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Avtrekk

TG 1

Mekanisk avtrekk over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Boligens vannrør er av type stål og kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avløpsrør

TG 2

Boligens avløpsledninger er av soil (stål) fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Avløpsledninger har oppbrukt sin forventede levetid.

Ventilasjon

TG 1

Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

Varmtvannstank

TG 2

Boligen har en 200L VV bereder

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Boligens VV berederen har oppbrukt sin statistiske forventede levetid. Det er noe lekkasje fra VV bereder.

Tiltak
• Andre tiltak:

VV berederen bør skiftes ut.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

TG 2

Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med porselen skrusikringer fra byggeår.

Oppvarming:
Vedfyring
Elektrisitet.

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?
   1967
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ikke kjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
   Ukjent
5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
   Ikke kjent.
6. 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
7. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
8. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
9. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
10. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
    Nei
11. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
    Nei
12. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
    Nei
13. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
    Nei
14. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
    Nei
15. 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
16. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
17. 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

Tilstandsrapport

Det meste av boligens elektrisk anlegg er fra byggeår. Noe utskiftninger/oppgraderinger siden byggeår. Disse arbeidene er ikke dokumentert.

Branntekniske forhold — TG 1

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn — TG 1

Boligen er antagelig fundamentert på tilfyldte løsmasser.

Drenering — TG 2

Nedgravde drenssystemer er ikke synlige. Det observeres stedvis Platon utvendig fuktsikring. Det ble på befaringen opplyst at dreneringen er skiftet siden byggeår. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot grunnmur.

Deler av terrenget på baksiden faller mot grunnmuren.

Tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget som faller mot boligen er for det meste fjell. Dette fordrer og til en hver tid å he en velfungerende drenering for å minske fukttrykket mot boligens grunnnmur.

Grunnmur og fundamenter — TG 2

Boligen er fundamentert med støpt såle og grunnmur av betongblokker, utvendig og innvendig pusset.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det anses å være naturlige setninger og anses ikke å ha betydning for konstruksjonens sikkerhet.

Tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Ingen tiltak er nødvendig.

Terrengforhold — TG 2

Terrenget rundt boligen er flatt og skrånet.
Deler av terrenget på baksiden faller mot boligens grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Terreng som faller mot grunnmur fordrer en velfungerende drenering, for å minske fukttrykket på boligend grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger — TG 2

Boligens utvendige vann og avløp er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt 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.

Behov for fremtidige utskiftninger kan ikke utelukkes.

Septiktank — TG 2

Septikktank, antagelig fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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 bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
U. Etg	97	25	72	Hall m/trapp , Vaskerom	Kjellerstue , Bad , Bod , Bod 2, Bod 3, Garasje
1. etg.	82	82	0	Stue , Kjøkken , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
Sum	179	107	72		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?	☐ Ja	☑ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☑ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☑ Nei

Kjellerstue og bad i underetasjen er ikke godkjent som rom for varig opphold og settes derfor som S-rom.

TA Takst og Eiendom AS
Oterøyveien 12
3260 LARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
08.6.2022	Thorbjørn Andersen	Takstmann	990 47 170

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	129	142		0	4103.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Haneholmveien 154

Hjemmelshaver
Bøyum Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til med spredt småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Haneholmveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til septiktank

Om tomten

Kupert tomt med noe fjell i bakkene.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
720 000	1996

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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.

TA Takst og Eiendom AS
Oterøyveien 12
3260 LARVIK

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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 godkjennelse 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/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/EH2866

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

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Haneholmveien 154, 3230 SANDEFJORD har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 129, Bruksnummer 142 i 3907 SANDEFJORD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	12.08.2024 kl. 08.38
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	12.08.2024 kl. 08.38

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1996/7560-1/29 09.12.1996

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 720 000
Omsetningstype: Fritt salg
BØYUM ARNE
FØDT: 07.10.1939

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1965/1904-1/29 14.05.1965

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Vegvesenets betingelser vedtatt

1967/990119-1/29 27.02.1967

ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Vedr. Sandar elverk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/7561-1/29 09.12.1996

OBLIGASJON
Beløp: NOK 570 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

1997/4382-1/29 17.07.1997

OBLIGASJON
Beløp: NOK 60 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

GRUNNDATA

1961/1645-1/29 30.05.1961

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3907 GNR: 129 BNR: 2

2020/550552-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0710 GNR: 129 BNR: 142

2024/413242-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3804 GNR: 129 BNR: 142

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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