

aktiv.



Andebuveien 981, 3158 ANDEBU

**Eiendom med
oppgraderingsbehov på stor tomt.
Leilighet i 2/loft etg, og areal som
har vært benyttet til næringsareal.**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 640,-
Total ink omk.: Kr 3 783 640,-
Selger: Andebu-Eiendom AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 111/207 kvm
Tomtstr.: 2285 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 81
Oppdragsnr.: 1311260050

Eiendom med oppgraderingsbehov på stor tomt.

En spennende eiendom på stor tomt med bolig og areal som har vært benyttet til næringsformål - sentral beliggenhet midt i Andebu sentrum.

Eiendommen består av areal benyttet til næring på bakkeplan og leilighet i 2. etasje/loft. Boligdelen fremstår med enkel standard, romslig stue og spisestue, romslig kjøkken med plass til spisebord, eldre bad/vaskerom, separat toalettrom, 3 soverom og enkelt bad i øverste etasje. 1.etg har god eksponering mot sentrum og gaten, og inneholder frontareal, bakrom, enkelt kjøkken, bod med toalett samt adkomst til lager i eldre uthus. Oppgraderinger må påregnes. Fine muligheter for den rette kjøperen.

Stor tomt på 2 285 kvm.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at næringsarealet er formelt godkjent, last ned salgsoppgaven for utfyllende info.



Innhold

| | |
|--|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Egenerklæringsskjema | 84 |
| Grunnkart | 91 |
| Reguleringsbestemmelser med kart | 92 |
| Ferdigattest tilbygg | 96 |
| Byggemeldte tegninger | 97 |
| Servitutt | 101 |
| Jobbavtale Pelias | 102 |
| Nabolagsprofil | 103 |
| Budskjema | 112 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 111 kvm

BRA - e: 96 kvm

BRA totalt: 207 kvm

TBA: 5 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 kvm 2 boder

Boligbygg m/mulig næringsdel

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 58 kvm Rom brukt som næringsdel, spiserom, grovkjøkken, teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 81 kvm Gang, trapperom, bad, toalettrom, kjøkken, stue, soverom

2. etasje

BRA-i: 30 kvm Trappegang, bad, 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med næringsdel:

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: Sandefjord kommune opplyser at det ikke eksiterer tegninger fra da bygget ble oppført. Det er således ukjent for takstmann om bruken av bygget stemmer med hva som opprinnelig er søkt og godkjent. Nærmere undersøkelse bør påregnes. Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei.

Uthus mot øst og vest:

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2285 kvm

Beliggenhet

Velkommen til Andebuveien 981 i Andebu, en del av Sandefjord kommune. Her får du en landlig og fredelig atmosfære, samtidig som du har kort vei til daglige fasiliteter. Dette er et perfekt sted for deg som ønsker å bo i et trygt og barnevennlig område, omgitt av vakker natur.

Andebu sentrum ligger like i nærheten og tilbyr dagligvarebutikker, skoler, barnehager, idrettsanlegg og andre nødvendige servicetilbud. Området byr også på flotte turområder, skogsstier og rekreasjonsmuligheter som passer for både små og store. Her kan du nyte et aktivt friluftsliv året rundt, enten du liker fotturer, sykling eller fiske i nærliggende vann og elver.

Sandefjord sentrum ligger en kort kjøretur unna, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og kulturtilbud. I tillegg har du enkel tilgang til Sandefjord Lufthavn Torp, som gir gode reisemuligheter både nasjonalt og internasjonalt.

Transportmulighetene er gode, med enkel tilgang til E18 for rask pendling til Sandefjord, Larvik, Tønsberg og Oslo. Offentlig transport er også tilgjengelig i området.

Denne boligen kombinerer den perfekte balansen mellom landlig ro og praktisk nærhet til viktige fasiliteter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus samt

sentrumsfasiliteter.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Andebu skole (1-7 kl.) ca 0.4 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca 0.5 km

Gjennestad videregående skole ca 16.2 km

Re videregående skole ca 15.7 km

Barnehager:

Møyland barnehage (1-5 år) ca 0.9 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca 2 km

Elverhøy barnehage (1-5 år) ca 4.9 km

Skolekrets

Andebu barne- og ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Andebu sentrum ca 0.1 km

Sandefjord lufthavn Torp ca 19 min med bil

Tønsberg stasjon ca 16.1 km

Bygningssakkyndig

Metiri 2 AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOD

Uthus mot vest, oppført i tre over ringmur i sparesteinsbetong e.l. Det er flat betongstein på tak. Alder på bygget er ukjent, men bygget er trolig fra tidlig 1900 tallet. Uthus bærer preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Det er betydelig fukt- og råteskader i gulv, vegger og takkonstruksjon, og dette sees i sammenheng med blant annet skader på tak og utett takteking. Bygget må påregnes renovert, eventuelt bør rivning og re- oppføring vurderes. Tilstandsgraden på uthus vurderes til å være TG:3, og påkostinger mellom 200 000 til 500 000 må påregnes.

ANNET

Utvendig:

Taktekking: Taktekking med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra bakkeplan og fra tak. Alder på taktekking er ukjent, men det antas at taktekkingen er

fra tidlig 1990-tallet.

Nedløp og beslag: Takrenner og beslag er utført i plastbelagt stål eller tilsvarende materiale, antatt fra tidlig 1990-tallet.

Veggkonstruksjon: Boligen er oppført med veggkonstruksjoner av tre med liggende trekledning, av eldre dato/byggeår. Tilbygg fra 1968 er oppført med vegger av pusset betongblokker e.l.

Takkonstruksjon/Loft: Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilgang til loft fra luke i knevegger. Det er også en luke i gavelvegg mot sør.

Vinduer: Bygningen har trevinduer med koblet glass, av eldre dato/byggeår.

Vinduer - 1: Bygningen har PVC-vinduer med 2-lags glass. Alder på vinduene er ukjent, men vinduene antas å være fra tidlig 2000-tall. Det er opplyst at noen vinduer ble skiftet som egeninnsats i ca. 2013.

Dører: Ytterdører i tre, av eldre dato. PVC- dør på balkong er trolig fra tidlig 2000 tallet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong i tre av eldre dato. Det er tremmegulv i tre, med underliggende asfaltapp som takteking.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Det er pipe i pusset teglstein. Sotluke er plassert i underetasjen, og feieluke i 2. etasje. Det er vedovn i stuen i 1. etasje. Vedovnen er av nyere dato, men det er ukjent når og hvem som monterte vedovnen. For øvrig er pipe og sotluker fra byggeåret.

Rom Under Terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt og det er synlige fuktskader på konstruksjoner. Det opplyses på generelt grunnlag at innredet areal under terreng er en risikokonstruksjon med hensyn til skjulte fuktskader.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av løsmasser. Det er gjort observasjoner på grunnmur og i bygget generelt som tyder på noe setninger.

Fuktsikring og drenering: Det er ikke registrert noen etablert drenering, utover naturlig drenerende masser, antatt fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong e.l. Det er trolig stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av betongstein, av eldre dato.

Terrengforhold: Tomten er skrånende.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er antatt å være av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er antatt å være av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ukjent, men de vurderes å være av eldre dato/byggeår.

GARASJE

Uthus mot øst, oppført i tre over i søyler i betong og ringmur sparesteinsbetong e.l. Det er flat betongstein på tak og noe stålplater på tak. Alder på bygget er ukjent, men bygget er trolig fra tidlig 1900 tallet. Uthus bærer preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Det er betydelig fukt- og råteskader i gulv, vegger og takkonstruksjon, og dette sees i sammenheng med blant annet skader på tak og utett takteking. Bygget må påregnes renoveret, eventuelt bør rivning og re- oppføring vurderes. Tilstandsgraden på uthus vurderes til å være TG:3, og påkostinger mellom 200 000 til 500 000 må påregnes.

TG2

Vinduer - 1

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Utvendig er det observert at lister rundt vinduene er oppsprukket og slitt. Det er stedvis fukt- og råteskader på treverket rundt enkelte vinduer. Enkelte vinduer er også noe trege å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Lister rundt vinduene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og fuktinntrengning.

Fukt- og råteskadet treverk må utbedres for å unngå ytterligere skade på konstruksjonen.

Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke bør justeres eller repareres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader, varmetap og redusert levetid på vinduene.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Ytterdørene bærer preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Nøkkel til terrassedøren mangler, og døren kan derfor ikke åpnes.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Ytterdørene bør overflatebehandles og eventuelle sprekker i treverket utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og dårligere isoleringsevne. Nøkkel til terrassedøren bør anskaffes slik at døren kan åpnes og funksjon kontrolleres.

Utvendige trapper - 1

Trappen til inngangsdøren i 1. etasje bærer preg av elde og slitasje. Det er stedvis skader på betongkonstruksjonen samt skader på skiferhellene.

Konsekvens/tiltak: Trappen bør utbedres ved å reparere skader på betongkonstruksjonen og skiferhellene for å hindre ytterligere forringelse.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Innvendige trapper

Det er skader på belegget i trinnene, og det mangler håndløper på veggene. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav, og det mangler rekkverk rundt trappen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak: Belegget på trinnene bør utbedres for å unngå snublefare og videre forringelse. Håndløper bør monteres på veggene for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen. Rekkverket bør forhøyes til dagens krav, og det bør monteres rekkverk rundt trappen i 2. etasje for å redusere risikoen for fallulykker.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes. Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av dører med slitasje for å sikre funksjonalitet og estetisk standard. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene.

2. etasje. - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Manglede fall til sluk, og skruer hull på vegger øker faren for fuktskader. Defekt vifte og manglende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik: Kjøkkeninnredningen bærer preg av elde og slitasje, med stedvis forekomst av hakk og merker på fronter og innredning.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Videre slitasje kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på innredningen.

1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Mekanisk vifte i taket er defekt, noe som medfører at rommet har svak ventilasjon. Det finnes også naturlig ventilasjon via ventil i vegg, men denne har begrenset effekt i forhold til dagens anbefalinger. For øvrig er det hovedsakelig observert normal elde og slitasje, men det er også registrert noe luftbobler i maling/tapet på veggene.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk vifte i tak bør repareres eller byttes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i rommet. Dårlig ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for mugg- og råteskader samt redusert inneklime. Luftbobler i maling/tapet bør utbedres for å forhindre videre skade på overflatene.

Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrørene fremstår som grovt og ufagmessig montert, og vannrør i underetasjen er generelt løst og svakt festet. Løst monterte vannrør øker risikoen for brudd og vannlekkasjer. Tilstandsgrad 2 er også satt på grunn av alder, da den normale levetiden nærmer seg oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. På grunn av rørenes alder bør det vurderes utskiftning av eldre vannledninger, da levetiden nærmer seg oppbrukt og det er økt fare for plutselige skader og følgeskader på bygget.

Avløpsrør

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Anlegget bør sjekkes av fagperson. Ufagmessig utførelse og alder på rørene medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader i konstruksjonen.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Varmtvannsberederne bør vurderes for utskifting, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til svikt, da eldre beredere ofte har begrenset gjenværende levetid.

Grunnmur og fundamenter

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er stedvis noe sprekker og riss på grunnmur, og dette sees i sammenheng med setninger i grunn og fundamenter. Det er også stedvis avskalling av maling og det er fuktmerker på innsiden av grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Sprekker og riss i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrenging og ytterligere setningsskader.

Avskallet maling og fuktmerker på innsiden av grunnmuren bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konsekvens/tiltak: Avløpsanlegget må sjekkes. Det anbefales å innhente dokumentasjon og vurdere tilstandskontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å gjøre dette er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på ledningsnett, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

TG3

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Taktekking bærer preg av elde og slitasje, og det er en del mose på taket. Det er registrert fukt- og råteskader på vindskier og israfter, og vindskier er misfarget av svertesopp og grønske. Det er også observert fuktmerker i undertaket på kryploftet, samt at det stedvis er noe råteskader i gesimskasser. Fukt- og råteskadene vurderes å ha sammenheng med utett takteking.

Konsekvens/tiltak: Taktekking må utbedres eller skiftes, og fukt- og råteskadet treverk må skiftes ut. Tiltak må iverksettes for å hindre videre vanninntrenging og skade på underliggende konstruksjoner, da utett takteking kan føre til omfattende følgeskader og redusert levetid for bygget.

Nedløp og 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. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Snøfangere bør vurderes montert for å ivareta personsikkerhet, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet. Renner, nedløp og beslag bør følges opp og eventuelt skiftes ut når tilstanden tilsier det, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Trekledningen bærer preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Trekledningen er også oppsprukket og misfarget, og det er råteskader og avskalling av maling. Manglende lufting i nedre kant av kledning mot

grunnmur øker risikoen for fuktskader og gir redusert levetid på kledningen. Råteskadene er observert stedvis i bordkledningen.

Selger er kjent med at det ble utført behandling mot stokkmaur i boligen i mai 2018, både innvendig og utvendig, av Pelias Skadedyrkontroll. Opplysningen bygger på jobbavtale datert 08.05.2018. Boligen har senere vært utleid, og selger har derfor begrenset personlig kjennskap til om stokkmaur har forekommet etter dette eller om det forekommer i dag. Det opplyses at stokkmaur i hovedsak etablerer seg i konstruksjoner som er fukt- og råteskadet.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet og oppsprukket trekledning bør skiftes ut, og det bør utføres lokal utbedring der det er nødvendig. Trekledning o.l. må også påregnes vasket og malt. Lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur bør etableres for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden på kledningen. Manglende vedlikehold og utilstrekkelig lufting kan føre til ytterligere råteskader og redusert funksjon i veggkonstruksjonen. Det bør også vurderes tiltak for å forebygge og kontrollere eventuell forekomst av stokkmaur, da tidligere behandling er utført og det er usikkerhet om dagens situasjon.

Takkonstruksjon/Loft

Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Konstruksjonene har skjevheter. Loftet er ikke grundig inspisert grunnet lagrede gjenstander som begrenser adkomsten. På synlige overflater er det observert fuktskadet treverk og fuktmerker i undertaket, noe som vurderes å ha sammenheng med utett takteking. Takkonstruksjonen har også skjevheter, noe som anses som normalt med tanke på byggets alder. Takkonstruksjonen er mangelfullt ventilert, da det ikke er luftespalter over isolasjonen, og det mangler luftespalter i gesimskassene.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det bør etableres tilfredsstillende lufting/ventilering i takkonstruksjonen for å sikre uttørking og redusere risiko for videre fuktskader. Fuktskadet treverk og undertak bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre ytterligere skadeutvikling og redusere risiko for råte og sopp. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av skadene, spesielt på utilgjengelige områder, da begrenset adkomst kan medføre skjulte skader. Manglende ventilasjon og fuktskader kan føre til redusert levetid på takkonstruksjonen, samt økt fare for inneklimateproblemer og kostbare reparasjoner.

Vinduer

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer bærer preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Det er fukt- og råteskader i vinduskarmene, men det er ikke spesifisert hvilke vinduer dette gjelder. Flere vinduer er trege å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og potensiell skade på omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales også å utbedre eller vedlikeholde øvrige vinduer med slitasje og funksjonsfeil, for å

sikre god funksjon og redusere risiko for trekk, varmetap og ytterligere skader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Balkongen bærer preg av elde og slitasje, og det er påvist fukt- og råteskader i gulvkonstruksjonen. Fukt- og råteskadene sees i sammenheng med utett tekking/asfaltapp. Det er avskalling av maling på rekkverket, og rekkverket er for lavt i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Tekkingen/asfaltappen må skiftes eller utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og råteskader.

Råteskadede deler av gulvkonstruksjonen må fjernes og erstattes med nytt materiale. Rekkverket bør males og høyden bør vurderes utbedret for å tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere skadeutvikling, redusert bæreevne og svekket personsikkerhet.

Utvendige trapper

På betongtrappen mellom boligen og uthuset er det observert betydelige skader, og deler av trappetrinn mangler. På trappen utenfor boligen er det observert avskalling av betong, samt at det mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres utbedring av skader og manglende trappetrinn på betongtrappen mellom boligen og uthuset, samt utbedring av avskalling på trappen utenfor boligen. Rekkverk bør monteres der dette mangler for å ivareta sikkerheten. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for personskade ved bruk, samt videre forringelse av konstruksjonen.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Innvendige overflater bærer preg av elde og slitasje. Gulvene er ripete og slitt, og det er en del merker og skruehull på vegger etter bruk og tidligere innredning. I underetasjen fremstår enkelte områder som grovt innredet, og det gjenstår noe arbeid. Det har vært en lekkasje fra oppvaskmaskin på kjøkkenet, og i underetasjen er deler av himlingen revet i forbindelse med tørking og utbedring av vannskade. Veggplater og deler av gulv i underetasjen er også fuktskadet, som følge av redusert effekt på drenering og kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Overflater bør utbedres eller skiftes for å lukke avvikene. Fuktskadede materialer i underetasjen må fjernes og erstattes, og det bør gjennomføres nødvendige tiltak for å hindre videre fuktinntrengning. Konsekvensen av å ikke utbedre overflatene er økt risiko for ytterligere skader, redusert bokomfort og mulig utvikling av sopp og råte, spesielt i områder med fuktskader.

Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke

synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. I 2. etasje er pipen tapetsert på strie, og det opplyses at det er krav til fire synlige sider på eldre teglpiper. Det mangler brannplate på gulvet under sotlukene. I underetasjen har det tidligere vært en vedovn eller lignende, men denne er fjernet i senere tid, og røykrøret til tidligere vedovn er ikke forsvarlig tettet. På generelt grunnlag opplyses det at eldre teglpiper ofte har dårlige fuger i røykrørene, og eldre piper bør som regel renoveres med nytt røykrør. Pipen skulle vært feid i 2021, men som følge av at værhanen på toppen av pipen hindret tilgang for feier, ble ikke pipen feid.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres ildfast plate under sot- og feieluke for å redusere brannrisiko. Pipevanger må gjøres synlige for inspeksjon. Røykrør etter tidligere vedovn må tettes forskriftsmessig. Det anbefales kontroll og eventuell rehabilitering av pipen grunnet økt risiko for lekkasjer og brann i eldre teglpiper. Pipen må feies snarest for å forebygge sotbrann og sikre godt trekk.

Rom Under Terreng

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg. Det er synlige fuktskader på veggplater, samt tegn til fuktskader på gulv. Fuktskadene vurderes å ha sammenheng med redusert effekt av drenering og kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak: Alt av organiske materialer må fjernes. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktskadene. Skadet materiale må fjernes, og nødvendige tiltak for å utbedre årsak til fuktinntrengning, som forbedring av drenering og fuktsikring, bør iverksettes. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre utvikling av fuktskader, råte, muggsopp og forringelse av inneklimate.

1. etasje - Bad - Generell

Bad i 1. etg., trolig fra 1968. Rommet er innredet med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i tak. Det er belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malte plater i tak. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet bærer preg av elde og slitasje, og det er stedvis skruerhull på veggene etter tidligere innredning. Det er ikke sluk i gulvet, og avløpsrør er ført direkte ned gjennom gulvet. Det er ikke montert aluminiumsskinne nederst på veggplatene, og det er ikke benyttet silikon e.l. i skjøtene på veggplatene. Manglende sluk, skruerhull samt manglende aluminiumsskinner og silikon medfører at gulv og vegger ikke er tette. Den mekaniske viften i taket er defekt, noe som medfører at badet ikke er ventilert. Tilstandsgrad 3 er også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner

ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

2. etasje. - Bad - Generell

Bad i 2. etg., av eldre dato. Innredet med servant og badekar. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i tak. Det er belegg på gulv. Det er våtromsplater og noe fliser på vegger. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet bærer preg av elde og slitasje. Gulvet er tilnærmet flatt og det er såldes lite fall til sluk. Mekanisk vifte i tak er defekt, og dette fører til at rommet ikke er ventilert. Det er skruer på vegger etter tidligere innredning, og dette fører til at vegger ikke er tette. Det er også sotmerker på vegg og tak over varmeelement på vegg. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ventilasjon

Selger opplyser at ventilasjonsanlegget er defekt og ikke lenger i bruk.

Ventilasjonsanlegg som ikke er i bruk har økt risiko for fuktskader, da det kan samle seg kondensvann i anlegget.

Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsanlegget må kontrolleres av fagkyndig og settes i drift dersom det er mulig, for å sikre at det fungerer som det skal. Dersom anlegget forblir ute av bruk, øker risikoen for fuktskader og kondensdannelse, noe som kan føre til skader på både anlegget og bygningen for øvrig.

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Varmepumpen i 1. etasje var i bruk på befaringsdagen, mens de øvrige varmepumpene fungerer ikke ifølge selger. På utvendige elementer er det flere steder observert skader på deksler og lignende. Varmepumpene fremstår som grovt og ufagmessig montert, og de fremstår også som mangelfullt rengjort og vedlikeholdt.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales at alle varmepumper gjennomgås av kvalifisert fagperson for vurdering av tilstand, nødvendig service og eventuelle reparasjoner eller utskiftninger. Skader på utvendige deksler og ufagmessig montering må utbedres for å

sikre forsvarlig drift og forhindre ytterligere skader. Konsekvensen av manglende vedlikehold og feilmontering er redusert levetid, økt risiko for driftsstans, ineffektiv oppvarming og mulige følgeskader på bygningen.

Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Drenering har begrenset effekt, dette sees i sammenheng med fukt- og fuktskader i u. etg. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Forstøtningsmurer

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Støttemuren har sprekker og er skjev, i tillegg er det avskalling av murpuss.

Konsekvens/tiltak: Støttemuren må utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere skader og forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå fare for sammenrasing.

Terrengforhold

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Fallet inn mot bygningen medfører økt risiko for fuktbelastning på bygningskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen, for å redusere risikoen for fuktbelastning og potensielle fuktskader på bygningskonstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til inntrengning av vann og skade på konstruksjonen, samt dårligere innemiljø.

Helse, miljø og sikkerhet

Helse, miljø og sikkerhet.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å oppgradere rekkverkshøyder og redusere åpninger i

rekkverk slik at de tilfredsstillers dagens forskriftskrav, samt montere rekkverk på utvendige trapper og håndløper på vegg i innvendig trappeløp. Dette er viktig for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta personsikkerheten.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle nødvendige tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko. Eiendommen ligger i et usikkert aktsomhetsområde for radon.

Avvik i branncelleinndeling bør utbedres for å sikre at bygget oppfyller krav til brannsikkerhet, og for å redusere risikoen for spredning av brann.

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja. Vannlekkasje fra tak i i frittstående uthus. Ikke utbedret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013. Beskrivelse av arbeidet: Ukjent dato.

Dokumentasjon finnes ikke. Vinduer er byttet i deler av første etg. og andre etg. til PVC vinduer. Det gjøres oppmerksom på at nøkkel til terrassedør mangler, så den kan derfor ikke åpnes. Vinduer i underetg. er ikke byttet.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? Ja. Det har vært en lekkasje fra oppvaskmaskin på kjøkkenet, og i underetasjen er deler av himlingen revet i forbindelse med tørking. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja. Selger er kjent med at det ble utført behandling mot storkmaur i boligen i mai 2018, både innvendig og utvendig, av Pelias Skadedyrkontroll.

Opplysningen bygger på jobbavtale datert 08.05.2018. Boligen har senere vært utleid, og selger har derfor begrenset personlig kjennskap til om storkmaur har forekommet etter dette eller om det forekommer i dag. Dokumentasjon vedlegges.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Beskrivelse av arbeidet: Pelias skadedyrkontroll utførte behandling (jobbavtale nr 1000164688).

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

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010. Beskrivelse av arbeidet: Det er foretatt noen utskiftninger, men omfang, når og hvem som utførte arbeidet er ukjent for selger da dette er ordnet av leietager og dokumentasjon ikke finnes.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator,

ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja. Kun varmepumpe i underetasje som er i orden. De andre varmepumpene virker ikke. Ventilasjonsanlegg i underetasje er defekt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Andebu Elektro. Beskrivelse av arbeidet: Ny innmat i sikringsskapet (jordfeilautomater) i underetasjen.

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Ja.

Nabovarsel:

Askjemveien 2

3158 ANDEBU

Bjørkeveien

13A, 13B, 15A,

15B, 17A, 17B,

18A, 18B, 19A,

19B, 20A, 20B,

20C, 20D

3158 ANDEBU

Beskrivelse av planlagt formål: Det skal etableres en omsorgsbolig med egne leiligheter for 8 personer med store behov for assistanse. Det skal være fellesfunksjoner som felles oppholdsareal, samt egne arealer for ansatte som bistår beboerne 24 timer i døgnet. 28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? Ja. Det foreligger ikke ferdigattest eller tegninger på boligen. Se salgsoppgave for mer info.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eier ikke har bebodd eiendommen og har derfor lite kunnskap om den. Interessenter bes om å undersøke eiendommen nøye.

Hvitevarer følger ikke med. Det mangler snøstopper på tak. Har ikke kjennskap til om leietaker har bestilt Norgespris.

Selgers egenerklærings skjema ligger vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Innhold

Boligbygg:

U. etasje: lokale benyttet til næringsformål, spiserom, grovkjøkken og teknisk rom.

1. etasje: gang, trapperom, bad, toalettrom, kjøkken, stue og soverom.

2. etasje: Trappegang, bad og 3 soverom.

Uthus mot vest inneholder 2 boder.

Uthus mot øst med bod.

Standard

Velkommen til Andebuveien 981, en innholdsrik eiendom med boligareal og areal som tidligere har vært benyttet til næringsformål, med attraktiv beliggenhet midt i Andebu sentrum. Eiendommen har behov for oppgradering og har enkel standard, men en fin mulighet for rette kjøper om du ønsker å kombinere bolig og areal som har vært benyttet til næring, satse på utleie, eller utvikle eiendommen videre over tid. Tomten er stor og gir kanskje rom for kreative løsninger.

Eiendommen består av areal som har vært benyttet til næringsarealer i 1. etasje og en romslig leilighet i 2. etasje og loftsetasjen. Leiligheten har vært utleid i mange år, men overleveres uten leietakere, noe som gir kjøper stor fleksibilitet fra overtakelse.

Boligdelen fremstår med enkel standard og betydelig oppgraderingsbehov. Her finner du en romslig stue og spisestue med gode møbleringsmuligheter, et romslig kjøkken med plass til spisebord, eldre bad/vaskerom samt separat toalettrom. I øverste etasje er det 3 soverom og et enkelt bad, noe som gjør boligdelen godt egnet for både familie og utleie.

Arealet som har vært benyttet til næringsformål har en hensiktsmessig planløsning og god eksponering ut mot sentrum og gaten, noe som gir gode forutsetninger for synlighet og tilgjengelighet. Arealet inneholder blant annet frontareal/butikklokale, bakrom, enkelt kjøkken og bod hvor det er montert toalett. Det er også adkomst til lagerlokale i det eldre uthuset.

Det må påregnes en del oppgraderinger. Eiendommen åpner for mange muligheter og kan være et spennende prosjekt for deg som ønsker å skape noe eget i sentrale omgivelser.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at næringsarealet er formelt godkjent, last ned salgsoppgaven for utfyllende info.

Tomten er på hele 2 285 kvm, og gir eiendommen ekstra kvaliteter i form av god plass og fleksibilitet.

Verdt å merke seg:

- Areal som har vært brukt til næring, samt leilighet i 2/loftsetasje
- Sentral beliggenhet i Andebu sentrum
- Leilighet over to plan
- 3 soverom
- Areal benyttet til næringsareal med god eksponering
- Lager i eldre uthus
- Stor tomt på 2 285 kvm

- Overleveres uten leietakere

Innbo og løsøre

Inventar som ikke medfølger handelen: hvitevarer og garderobeskap.

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor begrenset med kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Det foreligger en jobbavtale med Pelias datert 08.05.2018 vedr. ganger storkmaur. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

Energi

Oppvarming

Det er vedovn i stuen, og det er opplyst at denne ble montert ca. 2022. For øvrig er pipe og sotluker fra byggeåret.

Det er montert flere varmepumper i boligen. Alder på disse varierer, men de er i hovedsak fra tidlig 2000 tallet. Den ene varmepumpen er av nyere dato.

Det skulle vært utført feiing 24.03.2021 men det ble ikke utført. Kommentar: Værhane er fastmontert uten mulighet for å vippe av. Ingen feiemulighet.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 690 000

Omkostninger kjøper

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

93 640 (Omkostninger totalt)

110 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 783 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 800 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 803 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 19 362 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, vannmåler, samt feie- og tilsynsavgift. Det er opplyses at dette gjelder for både bolig og areal benyttet til næring. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 029 268 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 117 070 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 81 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1935/9000055-2/200 17.12.1935 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

Opprinnelig dok nr 900601/1935 fra TØNSBERG TINGRETT

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Megler har ikke funnet servitutten i gamle arkiver og kan derfor ikke tyde innholdet i servitutten.

1988/9001366-1/200 15.12.1988 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3907 GNR: 216 BNR: 1

EIENDOMMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

Opprinnelig dok nr 18914/1988 fra TØNSBERG TINGRETT

2020/1024762-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 0710 GNR: 216 BNR: 81

2024/457296-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 3804 GNR: 216 BNR: 81

2003/9000200-1/200 17.06.2003 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Rettighet hefter i: KNR: 3907 GNR: 216 BNR: 25

Bestemmelse om og vedlikehold av ledninger

Opprinnelig dok nr 7709/2003 fra TØNSBERG TINGRETT

Grunneier av Fjell gnr 16 bnr 81 (denne eiendommen) har i fremtiden tillatelse til og grave ved eventuelt feil/lekkasje på vannledning som ligger over eiendommen gnr. 16 bnr. 25 som er tilkoblet på Kommunens kommunale vannverk/fellessanlegg.

Servitutten ligger vedlagts salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for selve byggene på eiendommen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til enebolig datert 19.02.1976.

Det foreligger fasadetegning fra 1934.

Det foreligger tegninger vedr. tilbygget datert 11.09.1968.

Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Megler har vært i kontakt med kommunen som informerer om at det foreligger kun dokumentasjon på søknad om fradeling for eiendommen. I fradelingssaken har Andebu kommune opplyst at eksisterende bebyggelse består av næringsvirksomhet i sokkeletasje samt bolig i 1. og 2. etasje. Ettersom boligdelen utgjør bygningens hovedareal, er eiendommen registrert som boligeiendom.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Andebu sentrum, hvor den er avsatt til eksisterende boligbebyggelse.

I gjeldende kommuneplan for Sandefjord er eiendommen avsatt til fremtidig sentrumsformål. Dette innebærer at et kombinasjonsbygg med bolig og næring vil kunne være i samsvar med arealformålet ved vedtak av ny kommuneplan.

Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon som bekrefter at næringsdelen er formelt godkjent. Eiendommen må derfor anses som en boligeiendom, men med et mulig fremtidig potensial for kombinasjonsformål bolig/næring.

Det bemerkes at byggets plassering nær fylkesvei kan medføre enkelte forhold som må avklares ved en eventuell søknad om bruksendring. Dersom fylkeskommunen ikke har merknader til slik søknad, opplyser kommunen at det kan være mulig å få godkjent bruksendring til kombinasjonsbygg, men dette er ikke avklart og må vurderes og eventuelt godkjennes av kommunen og andre relevante myndigheter. Kjøper bærer risikoen for dette.

Eiendommen selges som boligeiendom. Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å fastslå offentlig godkjent bruk for arealet i underetasjen. Arealet har vært benyttet til næringsformål, men det er uklart om slik bruk noen gang har vært formelt godkjent, og det er heller ikke avklart om arealet er offentlig godkjent til boligformål. Eventuell bruksendring eller annen offentlig godkjenning må avklares med og eventuelt godkjennes av kommunen. Kjøper bærer risikoen for om dette lar seg godkjenne, hvilke vilkår som eventuelt blir stilt, og hvilke kostnader dette kan medføre.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Eiendommen har vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Arealbruk: Sentrumsformål, Framtidig og Boligbebyggelse, Nåværende

Bestemmelse/Områdenavn: Fortetting Andebu

Eiendommen ligger under KPHensynsonenavn:

-H810_10 - Krav om felles planlegging (Det er krav om felles planlegging for flere eiendommer).

-H210 - KPStøy, rød sone iht. T-1442 (Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane).

-H220 - KPStøy, gul sone iht. T-1442 (Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane).

Reguleringsplaner:

Id: 20170008

Navn: Bergstien 6, gbnr 216/82 m.fl.

Plantype: Detaljregulering

Ikrafttredelse: 20.06.2019

Formål: Boligbebyggelse, annen veggrunn - grøntareal, frittliggende småhusbebyggelse og kjørevei.

RPHensynsonenavn: H140_2 - RPSikring: Frisikt.

Dette gjelder blokkbebyggelse på tomten i bakkant.

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Eier har mottatt nabovarsel med prosjektnavn Askjemveien 2.

Beskrivelse av tidligere formål:

Barnehage, nå avviklet.

Beskrivelse av planlagt formål:

Det skal etableres en omsorgsbolig med egne leiligheter for 8 personer med store behov for assistanse. Det skal være fellesfunksjoner som felles oppholdsareal, samt egne arealer for ansatte som bistår beboerne 24 timer i døgnet.

Nabovarsel, tegninger etc kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan

og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 3 000,- (helg kr. 4 000,-). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig

vederlag per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Ansvarlig megler bistås av

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Oppdragstaker

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

07.05.2026









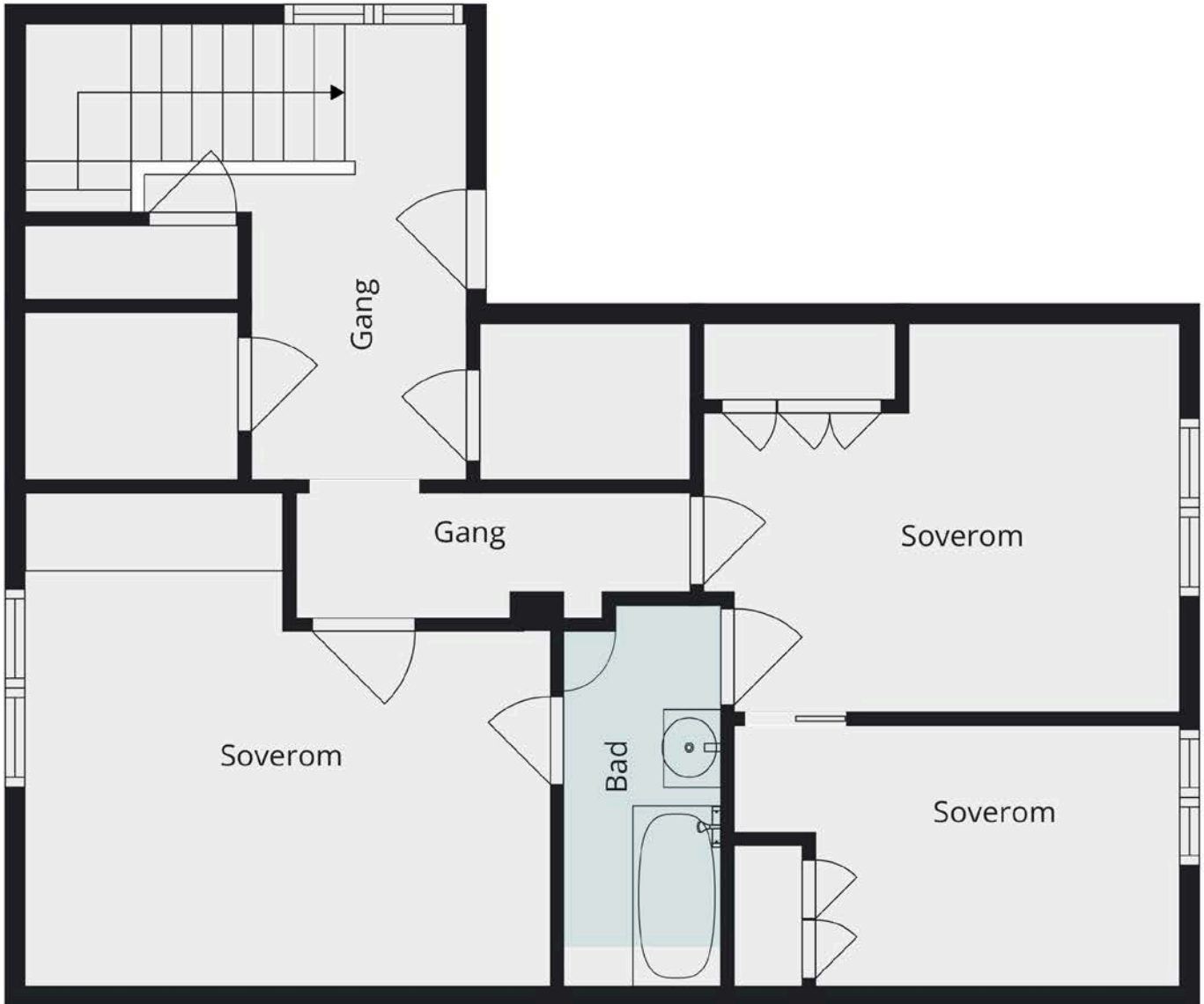












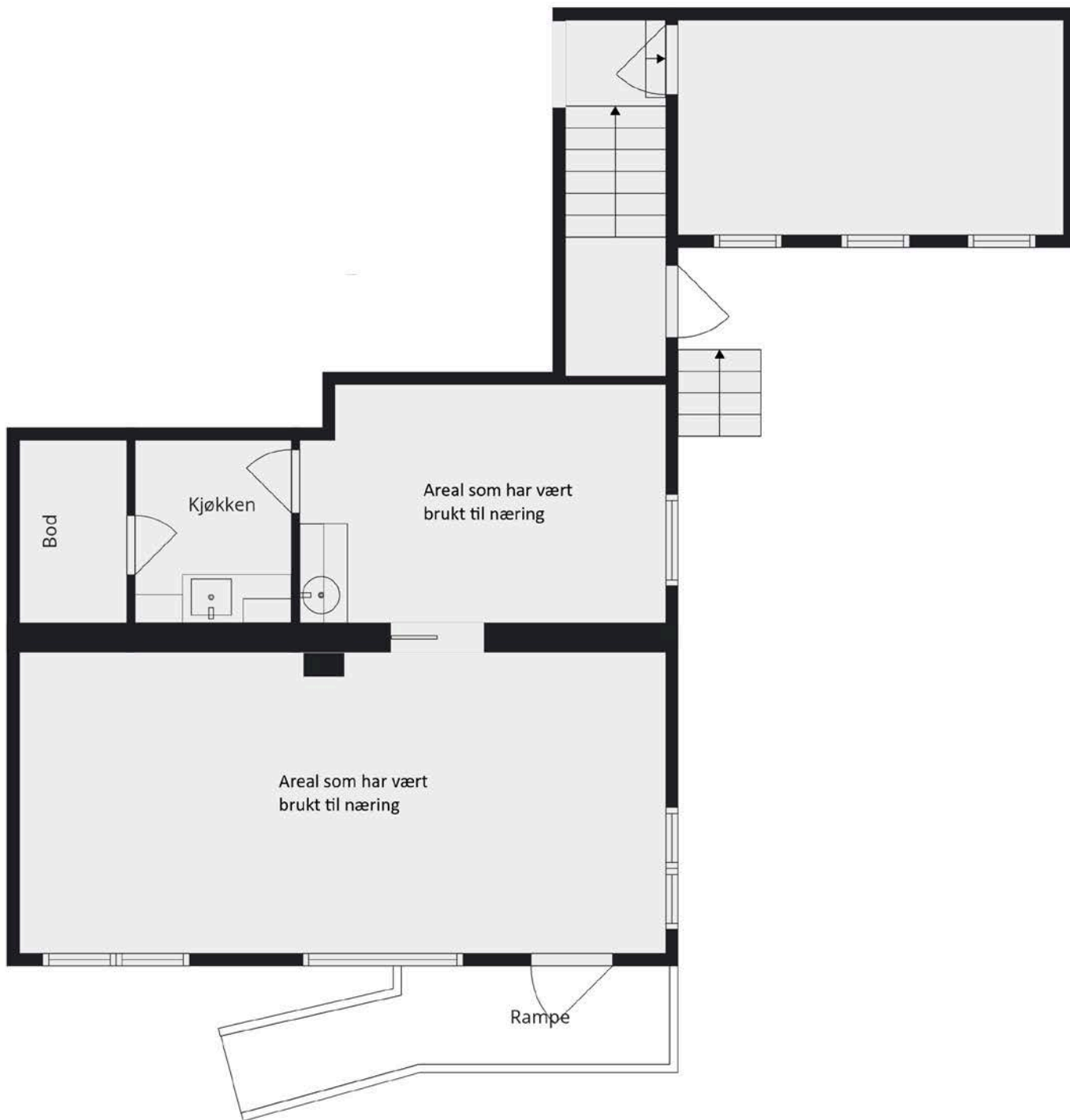


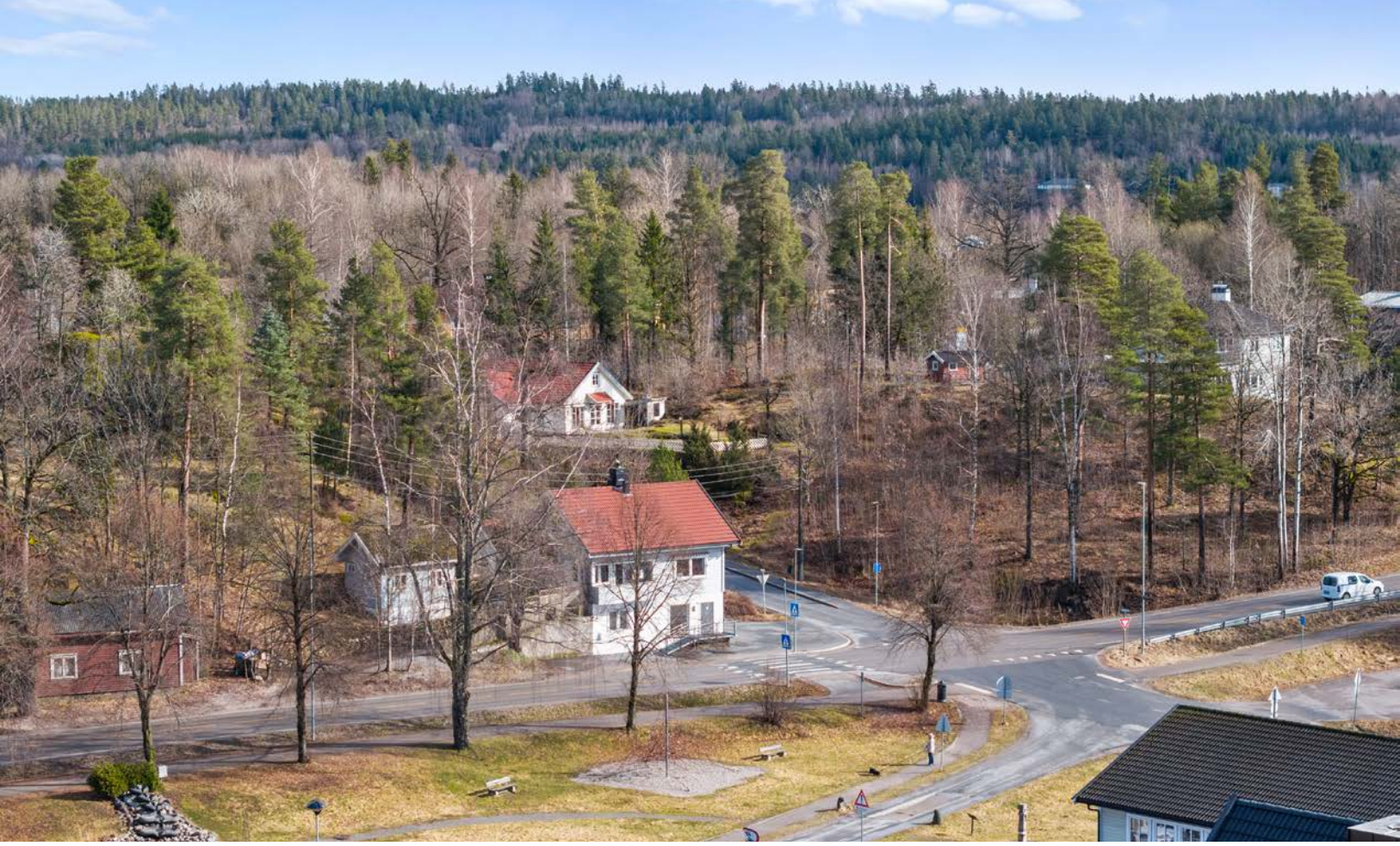




















Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med næringsdel
-  Andebuveien 981 , 3158 ANDEBU
-  SANDEFJORD kommune
-  # gnr. 216, bnr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 06.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 12224-1657

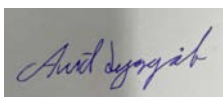
Eiendomsverdi ref nr: RR7908

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Arvid Lysgård
Uavhengig Takstingeniør
arvid@metiri.no
906 87 327

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en bolig. Underetasje er brukt som næringsdel i de senere år. Bygget er oppført i tre over grunnmur i sparesteinsbetong e.l. På eiendommen er det også oppført to uthus i tre. Alder på uthus og boligen er ukjent, men bygningsmassen er trolig fra tidlig 1900 tallet.

Eiendommen fremstår med preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Det er blant annet observert fukt- og råteskader i trekledning og enkelte vinduer, samt at det er fuktmerker i undertak på loft. Det er fuktskader på veggplater i u. etg., og dette sees i sammenheng med blant annet redusert effekt på drenering. Badene er av eldre dato, og de bør påregnes renover. Uthusene er også fukt- og råteskadet, og disse byggende må renoveres.

På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten. Selger opplyser at det i 2018 ble registrert stokkmaur i boligen. Pelias skadedyrkontroll utførte tiltak mot maur. Om det fortsatt er maur i boligen i dag er forøvrig ukjent, dette da eiendommen har vært utleid og selger har ikke benyttet boligen de senere år.

Boligbygg med næringsdel

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med veggkonstruksjoner av tre med liggende trekledning, av eldre dato/byggeår. Tilbygg fra 1968 er oppført med vegger av pusset betongblokker e.l. Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilgang til loft fra luke i knevegger. Det er også en luke i gavelvegg mot sør. Det er taktekkning med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Alder på taktekkning og beslag er ukjent, men det antas at taktekkningen er fra tidlig 1990-tallet. Bygningen har trevinduer med koblet glass, av eldre dato/byggeår og vinduer med PVC- karmen. Ytterdører i tre er av eldre dato. PVC- dør på balkong er trolig fra tidlig 2000 tallet. Balkong i tre av eldre dato. Det er tremmegulv i tre, med underliggende asfaltplapp som taktekkning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat, furu og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Overflater er i hovedsak av eldre dato, men det er observert at det er foretatt noe oppussinger ved behov. Innendig har boligen dører i tre og malte fyllingsdører. Det er etasjeskillere av trebjelkelag.

Det er pipe i pusset teglstein. Sotluke er plassert i underetasjen, og feiluke i 2. etasje. Det er vedovn i stuen, og det er opplyst at denne ble montert ca. 2022. For øvrig er pipe og sotluker fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etg., trolig fra 1968. Rommet er innredet med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i tak. Det er beleg på gulv og våtromsplater på vegger.

Bad i 2. etg., av eldre dato. Innredet med servant og badekar. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i tak. Det er beleg på gulv. Det er våtromsplater og noe fliser på vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, av eldre dato. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er beleg på gulv.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etg. Rommet har opprinnelse fra 1968, men det er lagt nytt laminatgulv i senere tid. Det er mekanisk vifte i tak. Det er malt tapet på vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vanninntak i kobber med hoved- stoppekran på teknisk rom i u. etg. Det er kobberør, galvanisert stålør og noe plastrør i bygget. Vannrør er i hovedsak av eldre dato/byggeår, men det er observert at det er foretatt noe utskiftninger. Det er avløpsrør av plast og noe støpejern. Avløpsrør er i hovedsak av eldre dato/byggeår, men det er observert at det er foretatt noe utskiftninger. Det er 2. stk. varmtvannsberedere i bygget, disse er plassert på teknisk rom i u. etg. Alder på varmtvannsberedere er ukjent, men det er opplyst at de er eldre en 20 år.

I u. etg. er det montert et mekanisk ventilasjonsanlegg. Alder på anlegget er ukjent, men det er av noe nyere dato. Det er montert flere varmpumper i boligen. Alder på disse varierer, men de er i hovedsak fra tidlig 2000t tallet. Den ene varmpumpen er av nyere dato.

Det er to sikringskap med automatsikringer. Det ene skapet er plassert på kryploft og det andre skapet er plassert i u. etg. Det er opplyst at nye automatsikringer ble montert for en del år siden, og det ble i samme periode foretatt en del utskiftninger i u. etg. Ellers er deler av el- anlegget av eldre dato/byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er ikke registrert noen etablert drenering, utover naturlig drenerende masser, antatt fra byggeår. Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong e.l. Det er trolig stripefundamenter av betong under grunnmur.

Utvendige avløpsrør er antatt å være av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er antatt å være av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ukjent, men de vurderes å være av eldre dato/byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Uthus mot vest

- Det foreligger ikke tegninger

Boligbygg med næringsdel

- Det foreligger ikke tegninger

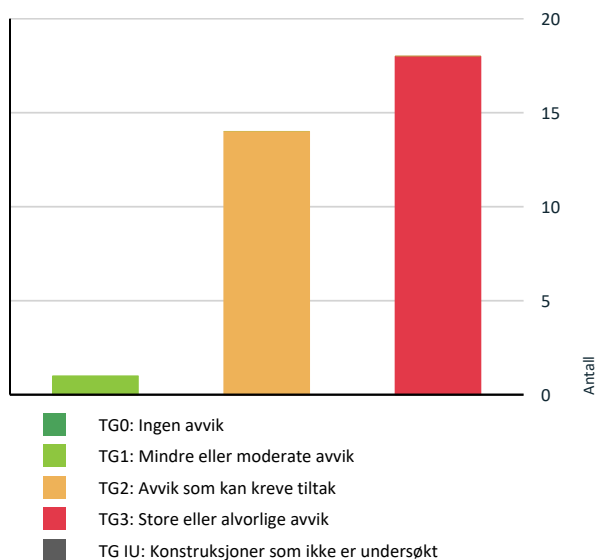
Sandefjord kommune opplyser at det ikke eksiterer tegninger eller ferdigattest fra da bygget ble oppført. Det eksiterer kun ferdigattest i forbindelse med tilbygget vindfang, bad og toalettrom som ble bygget i ca. 1968. Det er såldes ukjent for taksmann om bruken av bygget stemmer med hva som opprinnelig er søkt og godkjent. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Nærmere undersøkelse må påregnes.

Uthus mot øst

- Det foreligger ikke tegninger

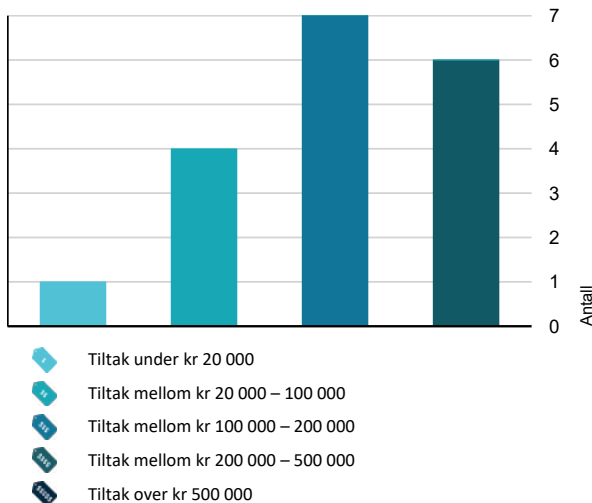
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal. Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med næringsdel

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper - 1 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Hovedårsaken til energimerking av bygninger er å øke bevisstheten om energibruk og fremme energieffektivisering.

Energimerke



Energikarakteren

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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED NÆRINGSDEL



Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår, men bygget er trolig fra starten av 1900 tallet.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------|--|
| 1968 | Tilbygg | Vindfang, bad og toalettrom er tilbygg fra ca. 1968. Årstall er basert på fremviste tegninger. |
|------|---------|--|

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra bakkeplan og fra tak. Alder på taktekking er ukjent, men det antas at taktekkingen er fra tidlig 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekking bærer preg av elde og slitasje, og det er en del mose på taket. Det er registrert fukt- og råteskader på vindskier og israfter, og vindskier er misfarget av svertesopp og grønske. Det er også observert fuktmerker i undertaket på kryploftet, samt at det stedvis er noe råteskader i gesimskasser. Fukt- og råteskadene vurderes å ha sammenheng med utett taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekking må utbedres eller skiftes, og fukt- og råteskadet treverk må skiftes ut. Tiltak må iverksettes for å hindre videre vanninntrenging og skade på underliggende konstruksjoner, da utett taktekking kan føre til omfattende følgeskader og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og beslag er utført i plastbelagt stål eller tilsvarende materiale, antatt fra tidlig 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Snøfangere bør vurderes montert for å ivareta personsikkerhet, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet. Renner, nedløp og beslag bør følges opp og eventuelt skiftes ut når tilstanden tilsier det, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er oppført med veggkonstruksjoner av tre med liggende trekledning, av eldre dato/byggeår. Tilbygg fra 1968 er oppført med vegger av pusset betongblokker e.l.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Trekledningen bærer preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Trekledningen er også oppsprukket og misfarget, og det er råteskader og avskalling av maling. Manglende lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur øker risikoen for fuktskader og gir redusert levetid på kledningen. Råteskadene er observert stedvis i bordkledningen.

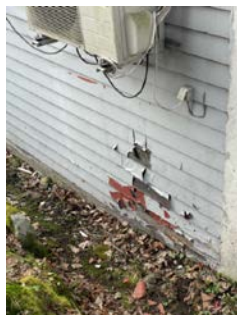
Selger er kjent med at det ble utført behandling mot stokkmaur i boligen i mai 2018, både innvendig og utvendig, av Pelias Skadedyrkontroll. Opplysningen bygger på jobbavtale datert 08.05.2018. Boligen har senere vært utleid, og selger har derfor begrenset personlig kjennskap til om stokkmaur har forekommet etter dette eller om det forekommer i dag. Det opplyses at stokkmaur i hovedsak etablere seg i konstruksjoner som er fukt- og råteskadet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet og oppsprukket trekledning bør skiftes ut, og det bør utføres lokal utbedring der det er nødvendig. Trekledning o.l. må også påregnes vasket og malt. Lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur bør etableres for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden på kledningen. Manglende vedlikehold og utilstrekkelig lufting kan føre til ytterligere råteskader og redusert funksjon i veggkonstruksjonen. Det bør også vurderes tiltak for å forebygge og kontrollere eventuell forekomst av stokkmaur, da tidligere behandling er utført og det er usikkerhet om dagens situasjon

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilgang til loft fra luke i knevegger. Det er også en luke i gavelvegg mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

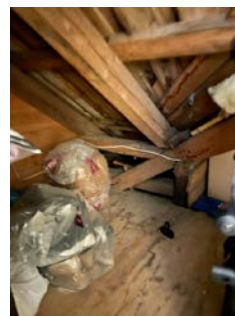
Loftet er ikke grundig innsisert grunnet lagrede gjenstander som begrenser adkomsten. På synlige overflater er det observert fuktskadet treverk og fuktmerker i undertaket, noe som vurderes å ha sammenheng med uttett takteking. Takkonstruksjonen har også skjevheter, noe som anses som normalt med tanke på byggets alder. Takkonstruksjonen er mangelfullt ventilert, da det ikke er luftespalter over isolasjonen, og det mangler luftespalter i gesimskassene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting/ventilering i takkonstruksjonen for å sikre uttørking og redusere risiko for videre fuktskader. Fuktskadet treverk og undertak bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre ytterligere skadeutvikling og redusere risiko for råte og sopp. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av skadene, spesielt på utilgjengelige områder, da begrenset adkomst kan medføre skjulte skader. Manglende ventilasjon og fuktskader kan føre til redusert levetid på takkonstruksjonen, samt økt fare for inneklimateproblemer og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass, av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer bærer preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Det er fukt- og råteskader i vinduskarmene, men det er ikke spesifisert hvilke vinduer dette gjelder. Flere vinduer er trege å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og potensiell skade på omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales også å utbedre eller vedlikeholde øvrige vinduer med slitasje og funksjonsfeil, for å sikre god funksjon og redusere risiko for trekk, varmetap og ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Bygningen har PVC-vinduer med 2-lags glass. Alder på vinduene er ukjent, men vinduene antas å være fra tidlig 2000-tallet. Det er opplyst at noen vinduer ble skiftet som egeninnsats i ca. 2013.

Vurdering av avvik:

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

Utvendig er det observert at lister rundt vinduene er oppsprukket og slitt. Det er stedvis fukt- og råteskader på treverket rundt enkelte vinduer. Enkelte vinduer er også noe trege å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Lister rundt vinduene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og fuktinntrengning.

Fukt- og råteskadet treverk må utbedres for å unngå ytterligere skade på konstruksjonen.

Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke bør justeres eller repareres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader, varmetap og redusert levetid på vinduene.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre, av eldre dato. PVC-dør på balkong er trolig fra tidlig 2000 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Ytterdørene bærer preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Nøkkel til terrassedøren mangler, og døren kan derfor ikke åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ytterdørene bør overflatebehandles og eventuelle sprekker i treverket utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og dårligere isoleringsevne. Nøkkel til terrassedøren bør anskaffes slik at døren kan åpnes og funksjon kontrolleres.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i tre av eldre dato. Det er tremmegulv i tre, med underliggende asfaltapp som takteking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.

Balkongen bærer preg av elde og slitasje, og det er påvist fukt- og råteskader i gulvkonstruksjonen. Fukt- og råteskadene sees i sammenheng med uttett tekking/asfaltapp. Det er avskalling av maling på rekkverket, og rekkverket er for lavt i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

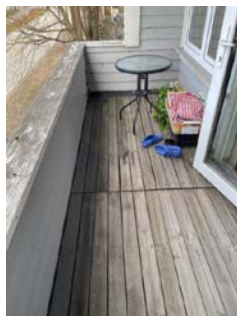
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

Tekkingen/asfaltpappen må skiftes eller utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og råteskader.

Råteskadede deler av gulvkonstruksjonen må fjernes og erstattes med nytt materiale. Rekkverket bør males og høyden bør vurderes utbedret for å tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere skadeutvikling, redusert bæreevne og svekket personsikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong, av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På betongtrappen mellom boligen og uthuset er det observert betydelige skader, og deler av trappetrinn mangler. På trappen utenfor boligen er det observert avskalling av betong, samt at det mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av skader og manglende trappetrinn på betongtrappen mellom boligen og uthuset, samt utbedring av avskalling på trappen utenfor boligen. Rekkverk bør monteres der dette mangler for å ivareta sikkerheten. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for personskade ved bruk, samt videre forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Utvendige trapper - 1

Beskrivelse

Ved næringslokale i u. etg. er det oppført en rampe i galvanisert stål. Ved inngangsdør til 1. etg. er det oppført en trapp i betong med skiferheller på trinn. Det er rekkverk i malt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen til inngangsdøren i 1. etasje bærer preg av elde og slitasje. Det er stedvis skader på betongkonstruksjonen samt skader på skiferhellene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør utbedres ved å reparere skader på betongkonstruksjonen og skiferhellene for å hindre ytterligere forringelse.



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Overflater er i hovedsak av eldre dato, men det er observert at det er foretatt noe oppussinger ved behov.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendige overflater bærer preg av elde og slitasje. Gulvene er ripete og slitt, og det er en del merker og skruer på vegger etter bruk og tidligere innredning. I underetasjen fremstår enkelte områder som grovt innredet, og det gjenstår noe arbeid. Det har vært en lekkasje fra oppvaskmaskin på kjøkkenet, og i underetasjen er deler av himlingen revet i forbindelse med tørking og utbedring av vannskade. Veggplater og deler av gulv i underetasjen er også fuktskadede, som følge av redusert effekt på drenering og kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å lukke avvikene. Fuktskadede materialer i underetasjen må fjernes og erstattes, og det bør gjennomføres nødvendige tiltak for å hindre videre fuktinntrengning. Konsekvensen av å ikke utbedre overflatene er økt risiko for ytterligere skader, redusert bokomfort og mulig utvikling av sopp og råte, spesielt i områder med fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er pipe i pusset teglstein. Sotluke er plassert i underetasjen, og feiluke i 2. etasje. Det er vedovn i stuen i 1. etasje. Vedovnen er av nyere dato, men det er ukjent når og hvem som monterte vedovnen. For øvrig er pipe og sotluker fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

I 2. etasje er pipen tapetsert på strie, og det opplyses at det er krav til fire synlige sider på eldre teglpiper. Det mangler brannplate på gulvet under sotlukene. I underetasjen har det tidligere vært en vedovn eller lignende, men denne er fjernet i senere tid, og røykrøret til tidligere vedovn er ikke forsvarlig tettet. På generelt grunnlag opplyses det at eldre teglpiper ofte har dårlige fuger i røykrørene, og eldre piper bør som regel renoveres med nytt røykrør. Pipen skulle vært feid i 2021, men som følge av at værhanen på toppen av pipen hindret tilgang for feier, ble ikke pipen feid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sot- og feiluke for å redusere brannrisiko. Pipevanger må gjøres synlige for inspeksjon. Røykrør etter tidligere vedovn må tettes forskriftsmessig. Det anbefales kontroll og eventuell rehabilitering av pipen grunnet økt risiko for lekkasjer og brann i eldre teglpiper. Pipen må feies snarest for å forebygge sotbrann og sikre godt trekk.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt og det er synlige fuktskader på konstruksjoner. Det opplyses på generelt grunnlag at innredet areal under terreng er en risikokonstruksjon med hensyn til skjulte fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Det er synlige fuktskader på veggplater, samt tegn til fuktskader på gulv. Fuktskadene vurderes å ha sammenheng med redusert effekt av drenering og kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktskadene. Skadet materiale må fjernes, og nødvendige tiltak for å utbedre årsak til fuktinntrengning, som forbedring av drenering og fuktsikring, bør iverksettes. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre utvikling av fuktskader, råte, muggsopp og forringelse av inneklimate.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre. Det er belegget på trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader på belegget i trinnene, og det mangler håndløper på veggene. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav, og det mangler rekkverk rundt trappen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Belegget på trinnene bør utbedres for å unngå snublefare og videre forringelse. Håndløper bør monteres på veggene for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen. Rekkverket bør forhøyes til dagens krav, og det bør monteres rekkverk rundt trappen i 2. etasje for å redusere risikoen for fallulykker.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen dører i tre og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av dører med slitasje for å sikre funksjonalitet og estetisk standard. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etg., trolig fra 1968. Rommet er innredet med servant, dusjkabnett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i tak. Det er belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malte plater i tak. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Badet bærer preg av elde og slitasje, og det er stedvis skruehull på veggene etter tidligere innredning. Det er ikke sluk i gulvet, og avløpsrør er ført direkte ned gjennom gulvet. Det er ikke montert aluminiumsskinne nederst på veggplatene, og det er ikke benyttet silikon e.l. i skjøtene på veggplatene. Manglende sluk, skruehull samt manglende aluminiumsskinne og silikon medfører at gulv og vegger ikke er tette. Den mekaniske viften i taket er defekt, noe som medfører at badet ikke er ventilert. Tilstandsgrad 3 er også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabnett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. ETASJE. > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etg., av eldre dato. Innredet med servant og badekar. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i tak. Det er belegg på gulv. Det er våtromsplater og noe fliser på vegger. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Badet bærer preg av elde og slitasje. Gulvet er tilnærmet flatt og det er såldes lite fall til sluk. Mekanisk vifte i tak er defekt, og dette fører til at rommet ikke er ventilert. Det er skruehull på vegger etter tidligere innredning, og dette fører til at vegger ikke er tette. Det er også sotmerker på vegg og tak over varmeelement på vegg. Tilstandsgrad 3 er også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE. > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er imidlertid foretatt fuktmåling nederst på vegger mot tilstøtende rom, uten å registrere avvik.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Manglende fall til sluk, og skruerull på vegger øker faren for fuktskader. Defekt vifte og manglende ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, av eldre dato. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen bærer preg av elde og slitasje, med stedvis forekomst av hakk og merker på fronter og innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Videre slitasje kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på innredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, av eldre dato.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etg. Rommet har opprinnelse fra 1968, men det er lagt nytt laminatgulv i senere tid. Det er mekanisk vifte i tak. Det er malt tapet på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mekanisk vifte i taket er defekt, noe som medfører at rommet har svak ventilasjon. Det finnes også naturlig ventilasjon via ventil i vegg, men denne har begrenset effekt i forhold til dagens anbefalinger. For øvrig er det hovedsakelig observert normal elde og slitasje, men det er også registrert noe luftbobler i maling/tapet på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Mekanisk vifte i tak bør repareres eller byttes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i rommet. Dårlig ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for mugg- og råteskader samt redusert innneklima. Luftbobler i maling/tapet bør utbedres for å forhindre videre skade på overflatene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er vanninntak i kobber med hoved- stoppekran på teknisk rom i u. etg. Det er kobberrør, galvanisert stålrør og noe plastrør i bygget. Vannrør er i hovedsak av eldre dato/byggeår, men det er observert at det er foretatt noe utskiftninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene fremstår som grovt og ufagmessig montert, og vannrør i underetasjen er generelt løst og svakt festet. Løst monterte vannrør øker risikoen for brudd og vannlekkasjer. Tilstandsgrad 2 er også satt på grunn av alder, da den normale levetiden nærmer seg oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

På grunn av rørenes alder bør det vurderes utskiftning av eldre vannledninger, da levetiden nærmer seg oppbrukt og det er økt fare for plutselige skader og følgeskader på bygget.



TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og noe støpejern. Avløpsrør er i hovedsak av eldre dato/byggeår, men det er observert at det er foretatt noe utskiftninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Ufagmessig utførelse og alder på rørene medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader i konstruksjonen.



TO 3 Ventilasjon

Beskrivelse

I u. etg. er det montert et mekanisk ventilasjonsanlegg. Alder på anlegget er ukjent, men det er av noe nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger opplyser at ventilasjonsanlegget er defekt og ikke lenger i bruk.

Ventilasjonsanlegg som ikke er i bruk har økt risiko for fuktskader, da det kan samle seg kondensvann i anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsanlegget må kontrolleres av fagkyndig og settes i drift dersom det er mulig, for å sikre at det fungerer som det skal. Dersom anlegget forblir ute av bruk, øker risikoen for fuktskader og kondensdannelse, noe som kan føre til skader på både anlegget og bygningen for øvrig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert flere varmepumper i boligen. Alder på disse varierer, men de er i hovedsak fra tidlig 2000t tallet. Den ene varmepumpen er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Varmepumpen i 1. etasje var i bruk på befaringsdagen, mens de øvrige varmepumpene fungerer ikke ifølge selger. På utvendige elementer er det flere steder observert skader på deksler og lignende. Varmepumpene fremstår som grovt og ufagmessig montert, og de fremstår også som mangelfullt rengjort og vedlikeholdt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at alle varmepumper gjennomgås av kvalifisert fagperson for vurdering av tilstand, nødvendig service og eventuelle reparasjoner eller utskiftninger. Skader på utvendige deksler og ufagmessig montering må utbedres for å sikre forsvarlig drift og forhindre ytterligere skader. Konsekvensen av manglende vedlikehold og feilmontering er redusert levetid, økt risiko for driftsstans, ineffektiv oppvarming og mulige følgeskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er 2. stk. varmtvannsberedere i bygget, disse er plassert på teknisk rom i u. etg. Alder på varmtvannsberedere er ukjent, men det er opplyst at de er eldre en 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannsberederne bør vurderes for utskifting, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til svikt, da eldre beredere ofte har begrenset gjenværende levetid.



Elektrisk anlegg

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.

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

Beskrivelse

Det er to sikringskapp med automatsikringer. Det ene skapet er plassert på kryploft og det andre skapet er plassert i u. etg. Det er opplyst at nye automatsikringer i skap i u. etg. ble montert i 2022, og det ble i samme periode foretatt noe utskiftinger i u. etg. Ellers er deler av el- anlegget av eldre dato/byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1900 Det er opplyst at det er nye automatsikringer ble montert for en del år siden, og det ble i samme periode foretatt en del utskiftinger i u. etg. Ellers er deler av el- anlegget av eldre dato/byggeår. Nøyaktig bår bygget er oppført er imidlertid ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er opplyst at arbeid utført for en del år siden ble gjort av fagfolk. Ellers er det ukjent hvem som har utført arbeid på anlegget.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremvist dokumentasjon eller samsvarserklæring på utført arbeid. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringskapp

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp 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?
Nei
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 Som følge av avvik, alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Utskiftinger og oppgraderinger må påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov. Sikringskapp i u. etg. mangler kursangivelse, og det er stedvis observert ledninger som ikke er festet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er gjort observasjoner på grunnmur og i bygget generelt som tyder på noe setninger.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke registrert noen etablert drenering, utover naturlig drenerende masser, antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Drenering har begrenset effekt, dette sees i sammenheng med fukt- og fuktskader i u. etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong e.l. Det er trolig stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er stedvis noe sprekker og riss på grunnmur, og dette sees i sammenheng med setninger i grunn og fundamenter. Det er også stedvis avskalling av maling og det er fuktmerker på innsiden av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker og riss i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrenging og ytterligere setningsskader. Avskallet maling og fuktmerker på innsiden av grunnmuren bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein, av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Støttemuren har sprekker og er skjev, i tillegg er det avskalling av murpuss.

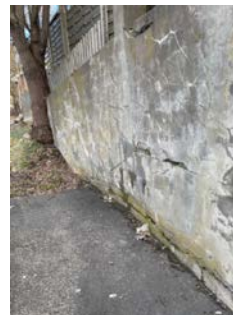
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Støttemuren må utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere skader og forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå fare for sammenrasing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Fallet inn mot bygningen medfører økt risiko for fuktbelastning på bygningskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen, for å redusere risikoen for fuktbelastning og potensielle fuktskader på bygningskonstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til inntrenging av vann og skade på konstruksjonen, samt dårligere innemiljø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er antatt å være av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er antatt å være av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ukjent, men de vurderes å være av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å innhente dokumentasjon og vurdere tilstandskontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å gjøre dette er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på ledningsnett, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Det bør iverksettes tiltak for å oppgradere rekkverkshøyder og redusere åpninger i rekkverk slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, samt montere rekkverk på utvendige trapper og håndløper på vegg i innvendig trappeløp. Dette er viktig for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta personsikkerheten.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle nødvendige tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helseisiko. Eiendommen ligger i et usikkert aktsomhetsområde for radon.

Avvik i branncelleinndeling bør utbedres for å sikre at bygget oppfyller krav til brannsikkerhet, og for å redusere risikoen for spredning av brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

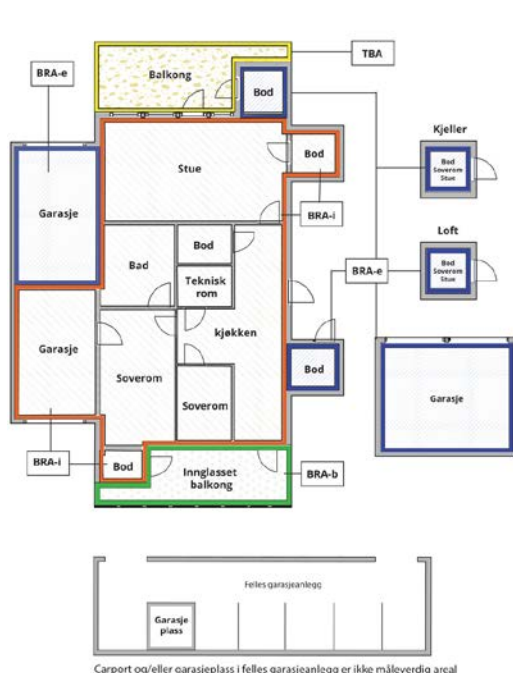
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal (GUA) | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Uthus mot vest

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. etasje | | 18 | | 18 | |
| SUM | | 18 | | | |
| SUM BRA | 18 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | | 2 boder | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Boligbygg med næringsdel

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| U. etg. | | 58 | | 58 | | | 58 |
| 1. etasje | 81 | | | 81 | 5 | | 81 |
| 2. etasje. | 30 | | | 30 | | 8 | 38 |
| SUM | 111 | 58 | | | 5 | 8 | 177 |
| SUM BRA | 169 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|--|---|----------------------------|
| U. etg. | | Næringslokale, spiserom, grovkjøkken, teknisk rom | |
| 1. etasje | Gang, trapperom, bad, toalettrom, kjøkken, stue, soverom | | |
| 2. etasje. | Trappegang, bad, 3 soverom | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Sandefjord kommune opplyser at det ikke eksiterer tegninger eller ferdigattest fra da bygget ble oppført. Det eksiterer kun ferdigattest i forbindelse med tilbygget vindfang, bad og toalettrom som ble bygget i ca. 1968. Det er såldes ukjent for takstmann om bruken av bygget stemmer med hva som opprinnelig er søkt og godkjent. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Nærmere undersøkelse må påregnes.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Uthus mot øst

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------------------|------------|------------|
| Uthus mot vest | 0 | 18 |
| Boligbygg med næringsdel | 165 | 4 |
| Uthus mot øst | 0 | 20 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------|---------------|
| 06.4.2026 | Arvid Lysgård | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 3907 SANDEFJORD | 216 | 81 | | 0 | 2285.5 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

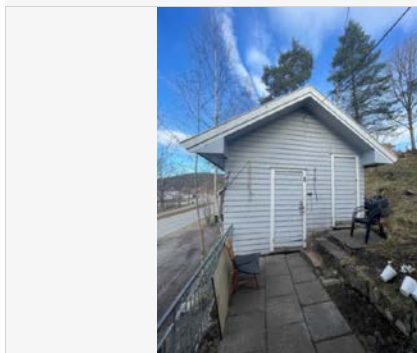
Andebuveien 981

Hjemmelshaver

Andebu-Eiendom AS

Bygninger på eiendommen

Uthus mot vest



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår, men bygget er trolig fra starten av 1900 tallet.

Beskrivelse

Uthus mot vest, oppført i tre over ringmur i sparesteinsbetong e.l. Det er flat betongstein på tak. Alder på bygget er ukjent, men bygget er trolig fra tidlig 1900 tallet. Uthus bærer preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Det er betydelig fukt- og råteskader i gulv, vegger og takkonstruksjon, og dette sees i sammenheng med blant annet skader på tak og utett takteking. Bygget må påregnes renoveret, eventuelt bør rivning og re- oppføring vurderes. Tilstandsgraden på uthus vurderes til å være TG:3, og påkostinger mellom 200 000 til 500 000 må påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus mot øst



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår, men bygget er trolig fra starten av 1900 tallet.

Beskrivelse

Uthus mot øst, oppført i tre over i søyler i betong og ringmur sparesteinsbetong e.l. Det er flat betongstein på tak og noe stålplater på tak. Alder på bygget er ukjent, men bygget er trolig fra tidlig 1900 tallet. Uthus bærer preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Det er betydelig fukt- og råteskader i gulv, vegger og takkonstruksjon, og dette sees i sammenheng med blant annet skader på tak og utett takteking. Bygget må påregnes renoveret, eventuelt bør rivning og re- oppføring vurderes. Tilstandsgraden på uthus vurderes til å være TG:3, og påkostinger mellom 200 000 til 500 000 må påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|------------|--|------------------|-------|---------|
| Energirapport | 09.04.2026 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Kommunalinformasjon | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 16.04.2026 | | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Tegninger i forbindelse med tilbygg av vindfang, bad og toalettrom. | 11.09.1968 | | Gjennomgått | 3 | Nei |
| Tegninger fra byggeår. | | Sandefjord kommune opplyser at det ikke finnes tegninger fra da boligen ble oppført. | Finnes ikke | | Nei |
| Ferdigattest i forbindelse med tilbygg. | 19.02.1976 | Ferdigattest fra da boligen opprinnelig ble oppført eksisterer ikke. | Gjennomgått | 1 | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 16.04.2026 | |
| 2 | 16.04.2026 | |
| 3 | 17.04.2026 | |
| 4 | 17.04.2026 | |
| 5 | 29.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

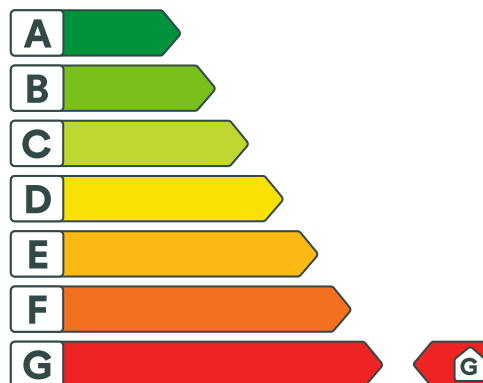
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



| | |
|--|--|
| Adresse Andebuveien 981, 3158 ANDEBU | |
| Dato for energimerking 29.04.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-288623 |
| Bygningskategori Småhus | Bygningsnummer 163596105 |
| Gårdsnummer 216 | Bruksnummer 81 |
| Seksjonsnummer — | Bruksenhetsnummer H0101 |



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

| | |
|--|--|
| Byggeår 1900 | Bygningstype Annet småhus |
| Bruksareal 169,0 m² | Oppvarmet bruksareal 169,0 m² |
| Oppvarmet etasje 3 | Bygningsmateriale Tre |
| Oppvarming Elektrisitet, Ved | |
| Ventilasjon Periodisk avtrekk | |



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
453,66 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
457,49 kWh/m²

Totalt levert pr. år
77 316 kWh



Andebuveien 981, 3158 ANDEBU



Detaljering

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Andebuveien 981, 3158 ANDEBU



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts 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 stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anders Sti

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2004
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Andebuveien 981

3158 Andebu

3907-216/81/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Vannlekkasje fra tak i i frittstående uthus. Ikke utbedret. Se takst.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Ukjent dato. Dokumentasjon finnes ikke. Vinduer er byttet i deler av første etg. og andre etg. til PVC vinduer. Det gjøres oppmerksom på at nøkkel til terassedør mangler, så den kan derfor ikke åpnes. Vinduer i underetg. er ikke byttet. Se takst.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Se takst

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje



9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Se takst

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Se takst

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det har vært en lekkasje fra oppvaskmaskin på kjøkkenet, og i underetasjen er deler av himlingen revet i forbindelse med tørking. Se takst.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Ja – Selger er kjent med at det ble utført behandling mot stokkmaur i boligen i mai 2018, både innvendig og utvendig, av Pelias Skadedyrkontroll. Opplysningen bygger på jobbavtale datert 08.05.2018. Boligen har senere vært utleid, og selger har derfor begrenset personlig kjennskap til om stokkmaur har forekommet etter dette eller om det forekommer i dag. Dokumentasjon vedlegges. Se takst.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Pelias skadedyrkontroll utførte behandling (jobbavtale nr 1000164688)

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Beskrivelse av arbeidet: Det er foretatt noen utskiftninger, men omfang, når og hvem som utførte arbeidet er ukjent for selger da dette er ordnet av leietager og dokumentasjon ikke finnes. Se takst.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Kun varmepumpe i underetasje som er i orden. De andre varmepumpene virker ikke. Ventilasjonsanlegg i underetasje er defekt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Se takst

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Ca. 2022. se takst.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Andebu Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ny innmat i sikringsskapet (jordfeilautomater) i underetasjen. Se takst

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Nabovarsel:

Askjemveien 2
3158 ANDEBU
Bjørkeveien
13A, 13B, 15A,
15B, 17A, 17B,
18A, 18B, 19A,
19B, 20A, 20B,
20C, 20D
3158 ANDEBU

Beskrivelse av planlagt formål

Det skal etableres en omsorgsbolig med egne leiligheter for 8 personer med store behov for assistanse. Det skal være fellesfunksjoner som felles oppholdsareal, samt egne arealer for ansatte som bistår beboerne 24 timer i døgnet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

Det foreligger ikke ferdigattest eller tegninger på boligen. Se salgsoppgave for mer info.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Lekkasje fra tak. Råteskader. Se takst.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eier ikke har bebodd eiendommen og har derfor lite kunnskap om den. Interessenter bes om å undersøke eiendommen nøye.

Hvitevarer følger ikke med.



Det mangler snøstoppere på tak.

Har ikke kjennskap til om leietaker har bestilt Norgespris.

Se takst.



Sandefjord kommune

Grunnkart

Eiendom: 216/81
Adresse: Bergstien 2
Utskriftsdato: 25.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

| | | | |
|---|--|-------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet | Hjelpelinje punkt feste | |



©Norkart 2026

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



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 25.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|--------------------------|-----------------|-----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3907 | Gårdsnr. | 216 | Bruksnr. | 81 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Bergstien 2, 3158 ANDEBU | | | | | | | | |

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | | | |
|-----------------------|------------------------------|----------------------------|--|
| Id | 20220010 | | |
| Navn | Kommuneplanens arealdel 2023 | | |
| Platype | Kommuneplanens arealdel | | |
| Status | Endelig vedtatt arealplan | | |
| Ikrafttredelse | 21.09.2023 | | |
| Delarealer | Delareal | 2 230 m ² | |
| | KPHensynsonenavn | H810_10 | |
| | KPGjennomføring | Krav om felles planlegging | |
| | Delareal | 249 m ² | |
| | KPHensynsonenavn | H210 | |
| | KPStøy | Rød sone iht. T-1442 | |
| | Delareal | 2 230 m ² | |
| | Arealbruk | Sentrumsformål, Framtidig | |
| | Områdenavn | BS | |
| | Delareal | 2 069 m ² | |
| | BestemmelseOmrådenavn | Fortetting Andebu | |

Delareal 56 m²
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Områdenavn B

Delareal 2 003 m²
KPHensynsonenavn H220
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 20170008 |
| Navn | Bergstien 6, gbnr 216/82 m.fl. |
| Plantype | Detaljregulering |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 20.06.2019 |
| Delarealer | Delareal 19 m ² Formål Boligbebyggelse Felt navn B |
| | Delareal 19 m ² RPHensynsonenavn H140_2 RPSikring Frisikt |
| | Delareal 3 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Felt navn AVG |
| Id | 19860015 |
| Navn | Andebu sentrum |
| Plantype | Områderegulering |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 03.04.1986 |
| Delarealer | Delareal 2 220 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse |
| | Delareal 44 m ² Formål Kjørevei |



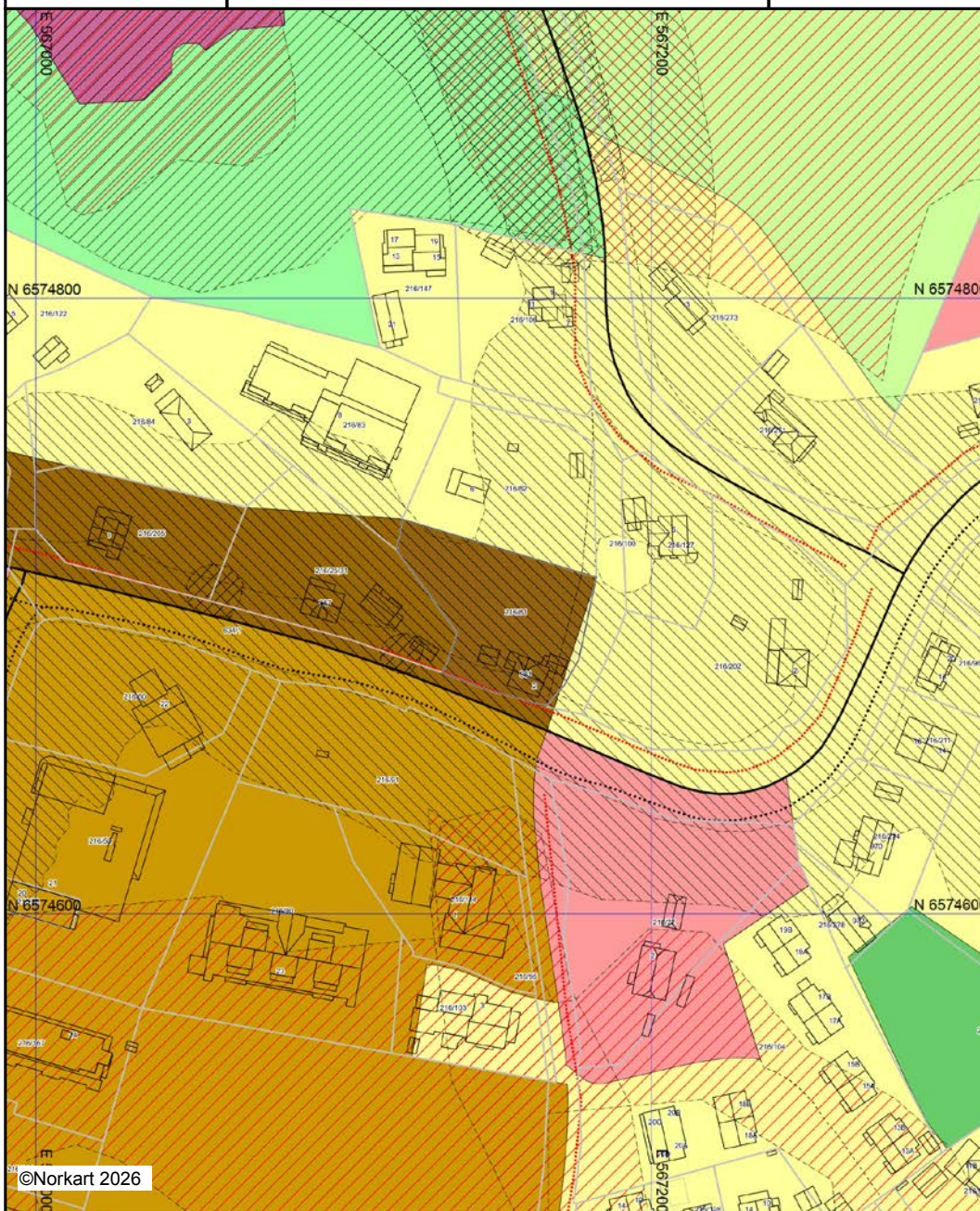
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 216/81
Adresse: Bergstien 2
Utskriftsdato: 25.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

8

| | | | | | |
|-------------------------|-------------|----------------|--|---------|-------------|
| Byggeplass (adresse) | | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr. |
| "Fjell", 3120 Andebu | | | 16 | 1 feste | 11 |
| Arbeidets art | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygnings sjefens vedtak | | |
| Tilbygg | Enebolig | 18/8-75 | dato | 27/8-75 | sak 172/75 |
| Byggherrens navn | | Adresse | | Telefon | |
| Kolbjørn Hotvedt | | 3120 Andebu | | | |
| Anmelderens navn | | Adresse | | Telefon | |
| Kolbjørn Hotvedt | | 3120 Andebu | | | |
| Ansvarshavendes navn | | Adresse | | Telefon | |
| Byggm. Kristian Hotvedt | | 3120 Andebu | | | |

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

~~Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i byggingeloven.~~

Klosettet i tilbygg må ikke benyttes før avløpsledninger fra boligen er koplet til kommunale avløpsledninger.

Andebu ingeniørkontor den 19.2.76

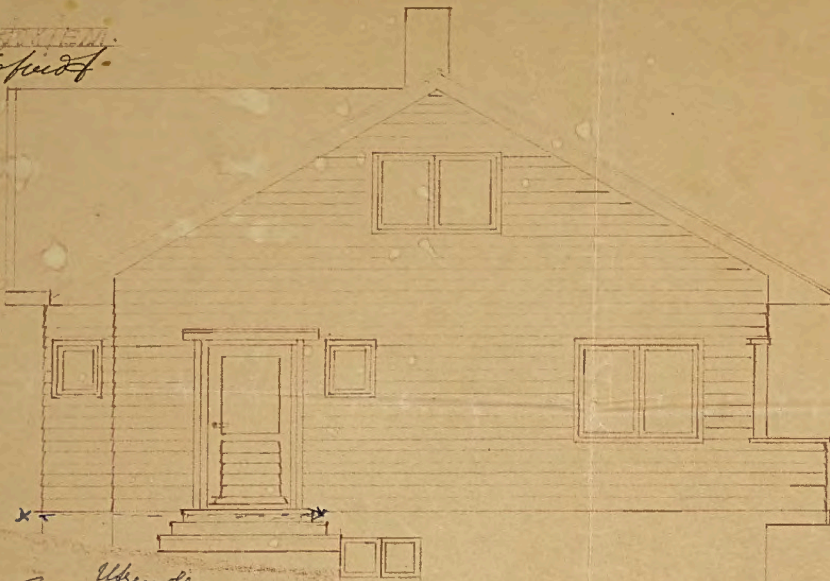
for bygnings sjefen
Gunnbjørn Tangen

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
-
-

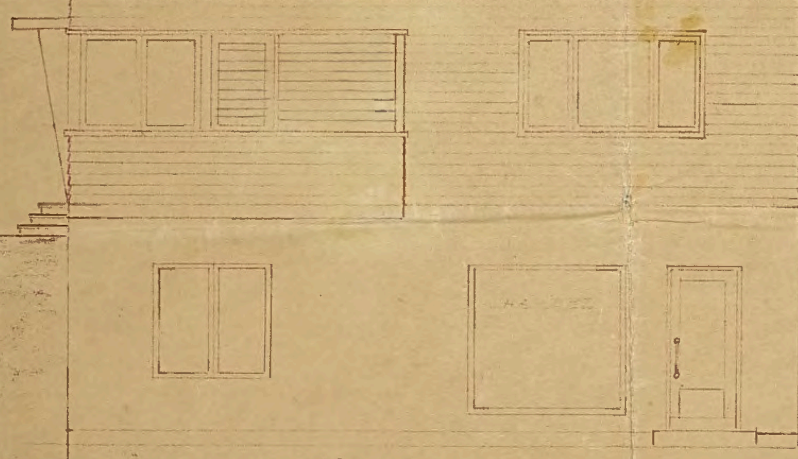
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Utsende



*Utsende
a' P'ri' a'nsom de f's c'ffering.*

NOT WEST.



NOT S'p.

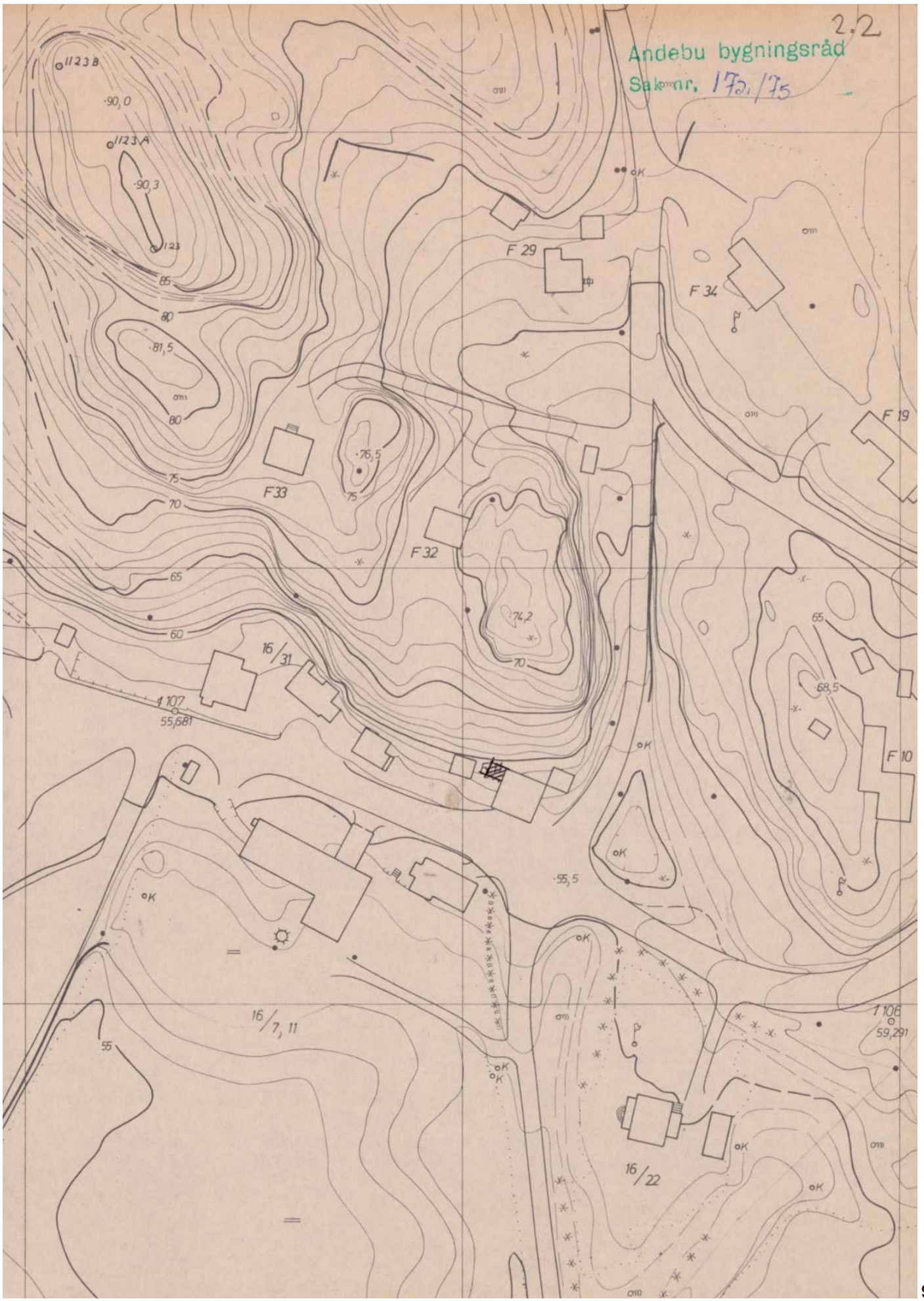
Fyllisai

*THURSDAY
Vickings
1934*

Bygglari

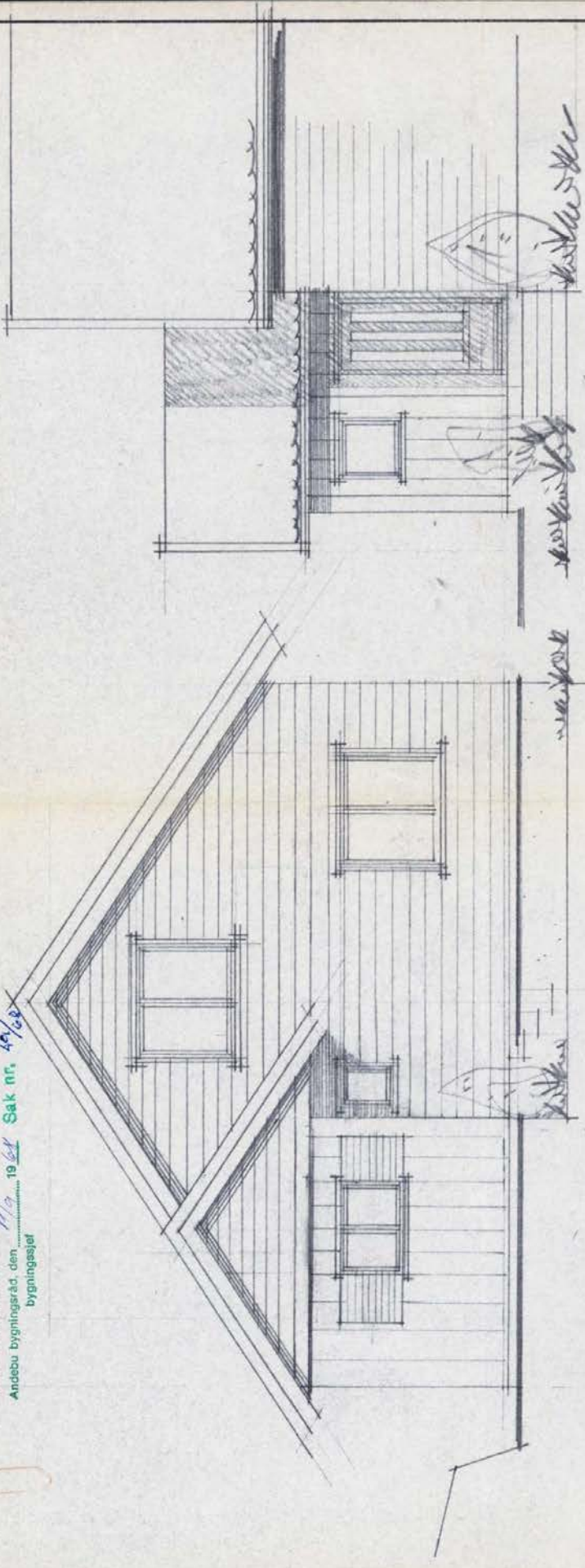
Rilson's

2.2
Andebu bygningsråd
Saknr. 170/75



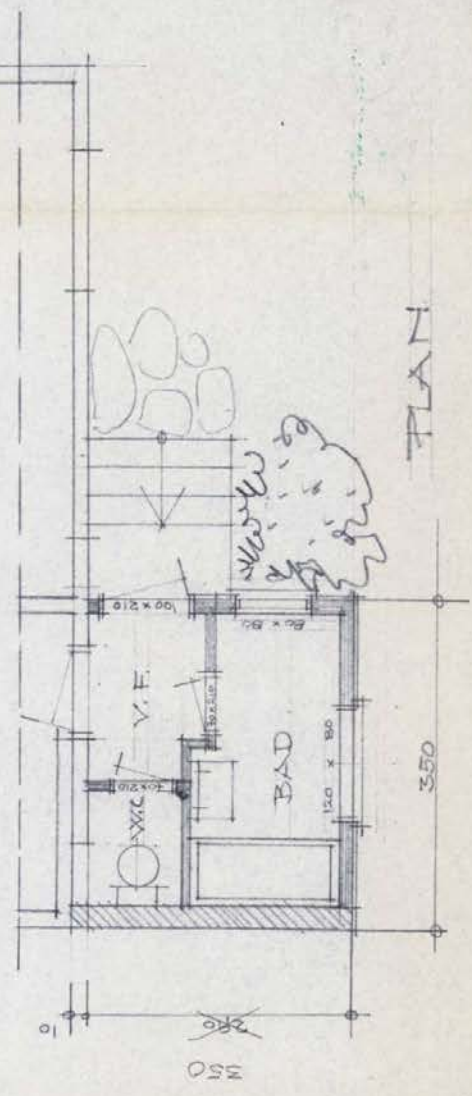
1.7

Godkjent til utførelse etter gjeldende lov, forsluttet og vedtektet.
Andebu bygningsråd, den 11/10 1964 Sak nr. 49/64
bygningsstet



SYD/VEST

NOED/VEST



PLAN

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Målestokk | Tegn. rts |
| 1:50 | Trac. |
| | Kfr. |
| Erstattet for: | |
| ole H. Lund | |
| Erstattet av: | |
| HERRE Kobb. Holvedt. Andebu. | |
| TILBYGG TIL BOLIG | |

2003/9000200/200
17.06.2003

TINGLYST

17 JUNI 2003

TØNSBERG TINGRETT

DAGBOKNR.: 7709

Kari Hotvedt
Fjell G. nr. 16. – B.nr. 81
3240 AndebuDoknr: 7709 Tinglyst: 17.06.2003 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

***Avtale ang. vannledning fra Fjell G. nr. 16 - B. Nr. 81 til
Kommunal vannledning på Fjelly G. nr 16 – B.nr. 25***

Avtale :

Grunneier av Fjell G.nr.16 – B.nr 81 Har i fremtiden tillatelse til og grave ved eventuelt feil / lekkasje på vannledning som ligger over eiendommen : Fjelly – G. nr 16 – B.nr. 25 som er tilkoblet på Kommunens Kommunale vannverk / fellesanlegg.

Grunneier Fjelly G.nr.16 – B.nr. 25

Are Jardar Legaard
.....
Are Jardar Legaard

Marianne G Pettersen

Grunneier Fjell G. nr. 16 – B.nr. 81

Kari Hotvedt
.....
Kari Hotvedt

Andebu :16... 2003

TINGLYST
TØNSBERG TINGRETT

Kari Hotvedt
beny

Avtalen foreligger i 2 / to eksemplarer, hvor hver av grunneierne beholder 1 / ett eksemplar

1400,-

PELIAS®



Martnsvegen 59 - 2409 ELVERUM
Tlf. 62415888 - Fax. 62415210
Bankgiro: 18201434714
Org.nr: NO 971582162 MVA
E-post: post@pelias.no
www.pelias.no
ISO Cert. No. 900 366

Avtalenr: 1000164688
Dato: 08.05.2018
Beh. 08.05.2018
Selger: RC
Tekniker: RC
Org.nr.: 919609974
Epost: post@unrums.no
Kjede:

Jobbavtale

NAVN: ANDEBU-EIENDOM AS
POSTBOKS:
ADRESSE: Dølebakken 35
POST: 3215 SANDEFJORD
TELEFON: Kontaktperson:

LEVERINGSSTED: Jan Kåre undrum, Andebuveien 981, 3158 Andebu
FAKTURAADRESSE: ANDEBU-EIENDOM AS, Dølebakken 35, 3215 SANDEFJORD

1. PELIAS påtar seg å utføre:
1 ganger Stokkmaur
2. Lokaler som inngår i avtalen:
Bolig innvendig og utvendig
3. Avtalt pris er kr. 8000 + mva. kr. 2000 = kr. 10000. Faktureres ved oppstart.

Kundens signatur:


jan kåre undrum

PELIAS signatur:


Roger Christensen

Nabolagsprofil

Andebuveien 981 - Nabolaget Andebu - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Andebu sentrum Linje 124, 150 | 2 min 0.1 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 19 min |
| Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11 | 20 min 16.1 km |

Skoler

| | |
|--|-------------------|
| Andebu skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser | 4 min 0.4 km |
| Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 18 klasser | 6 min 0.5 km |
| Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser | 15 min 16.2 km |
| Re videregående skole 600 elever | 20 min 15.7 km |

«5.generasjon her. Trenger ikke si mer!»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

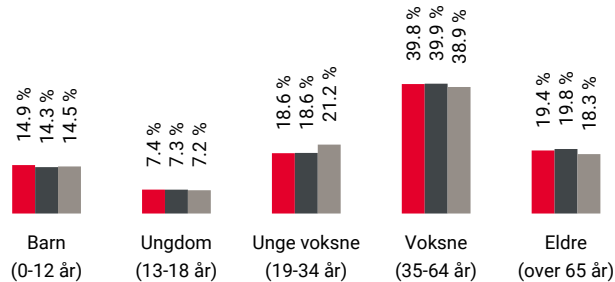
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|--------------------|-----------|---------------|
| Andebu | 2 731 | 1 276 |
| Sandefjord kommune | 64 943 | 29 732 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--|------------------|
| Møyland barnehage (1-5 år) 57 barn | 10 min 0.9 km |
| Gravdal barnehage (1-5 år) 66 barn | 22 min 2 km |
| Elverhøy barnehage (1-5 år) 41 barn | 6 min 4.9 km |

Dagligvare

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Kiwi Andebu | 2 min |
| Meny Andebu PostNord | 4 min 0.3 km |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100

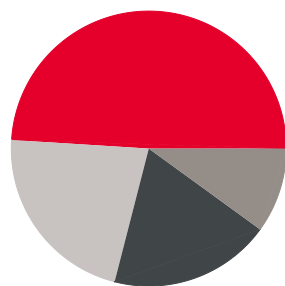
Sport

⚽ Andebu ungdomsskole 5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.4 km

⚽ H-Glass Arena 5 min 🚶
Fotball, friidrett 0.5 km

🚴 Treningscenteret Andebu 4 min 🚶

Boligmasse



■ 49% enebolig
■ 19% rekkehus
■ 10% blokk
■ 22% annet

«Alle som bor der er vennlige, hjelpsomme og omtenkssomme :)»

Sitat fra en lokalkjent

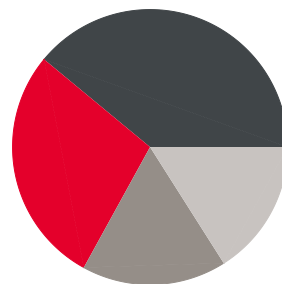


Varer/Tjenester

📦 Andebu Senter 4 min 🚶

📦 Gokstad Apotek, Andebu 3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

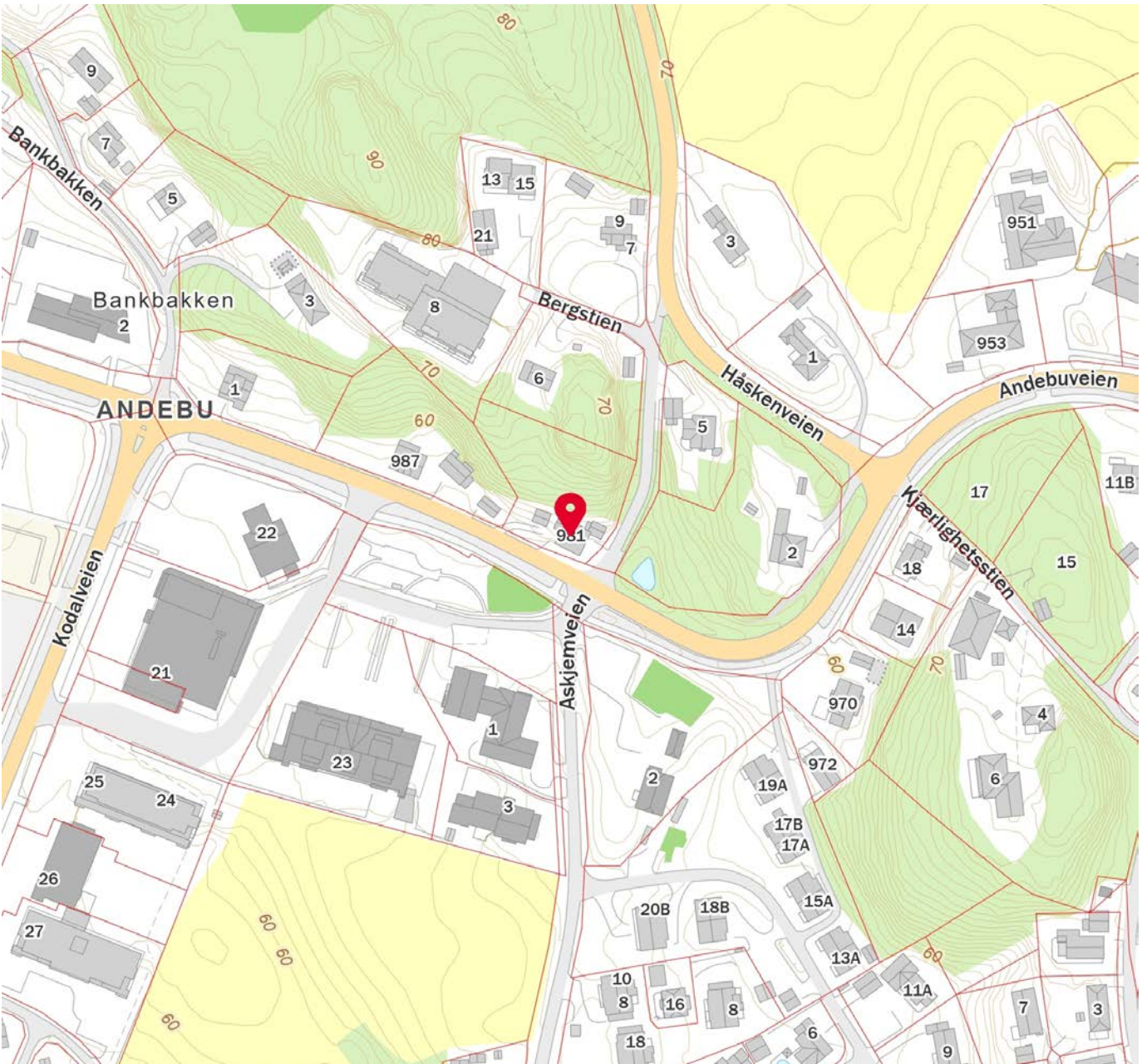
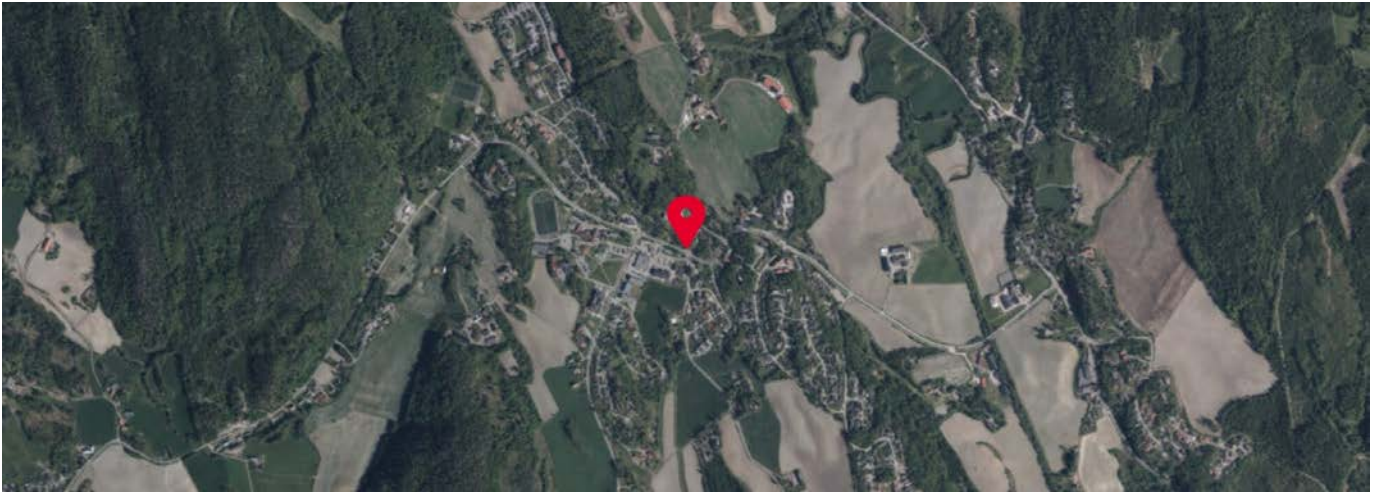


0% 44%

■ Andebu
■ Sandefjord kommune
■ Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 33% | 33% |
| Ikke gift | 51% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |





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-antennene 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Andebuveien 981
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Oppdragsnummer:

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre