

aktiv.



Andebuveien 701, 3158 ANDEBU

**Familievennlig enebolig med 4
soverom, hybel og stort uteområde
i naturskjønne omgivelser!
Romslig gårds plass.**



Eiendomsmegler MNEF / Partner /

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 990 000,-
Omkostn.:	Kr 101 140,-
Total ink omk.:	Kr 4 091 140,-
Selger:	Darius Kinduryts
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1946
BRA-i/BRA Total	158/189 kvm
Tomtstr.:	1087.3 kvm
Soverom:	4
Antall rom:	6
Gnr./bnr.	Gnr. 541, bnr. 30
Oppdragsnr.:	1311250115

Familievennlig enebolig med 4 soverom, hybel og stort uteområde i naturskjønne omgivelser!

Velkommen til Andebuveien 701!

Frittliggende enebolig over to plan med kjeller, opprinnelig bygd i 1946. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger over tid, blant annet utskifting av vinduer og dører i 2014–2015, samt nytt bad i 1. etasje i 2014. I 2021 ble det etablert en hybelløsning i kjelleren med nytt bad, kjøkken og oppdaterte overflater, i tillegg til oppgradering av det elektriske anlegget med automatsikringer. Kjøkkenet i 1. etasje har moderne fronter, fliser mellom benk og overskap, samt komfyrvakt. I kjeller er kjøkkenet oppgradert i 2021 og har integrerte hvitevarer. To bad, begge med fliser, varmekabler og moderne innredning. Innvendig preges boligen av lyse overflater med laminat og flis på gulv, samt malte plater i tak.

Husk påmelding til visning. Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Nabolagsprofil	89
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 158 kvm

BRA - e: 31 kvm

BRA totalt: 189 kvm

TBA: 43 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 47 kvm Felles trappegang, bod med sluk, gang, bad, kjøkken, stue og soverom

1. etasje

BRA-i: 65 kvm Entré, bad, hall m/trapp, kjellerinngang, kjøkken, tv-stue og spisestue

2. etasje

BRA-i: 46 kvm Gang m/trapp og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 kvm

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 kvm Bod og vedskjul

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Areal 1. etg.

Entré: 3,3 m²

Bad: 3,3 m²

Hall m/trapp: 8,1 m²

Kjellerinngang: 1,2 m²

Kjøkken: 14,2 m²

Tv-stue: 18,6 m²
Spisestue: 12,2 m²

Areal 2. etg.
Gang m/trapp: 8,7 m²
Soverom 1: 10,6 m²
Soverom 2: 13 m²
Soverom 3: 11 m²

Areal kjeller.
Felles gang: 3,2 m²
Bod m/sluk: 2 m²
Gang: 5 m²
Bad: 2,8 m²
Kjøkken: 5,3 m²
Stue: 15,9 m²
Soverom: 10,2 m²

Enebolig

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

- Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Det foreligger ingen dokumentasjon på at det branntekniske er ivaretatt i henhold til de krav som er satt ved godkjenning av tiltaket.
Her anbefales det og innhente dokumentasjon om mulig.

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

-Arbeider i kjeller i forbindelse med innredning av hybel.

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

-Takhøyde i kjeller er ca. 2 meter. Deler av badet har takhøyde under 2 meter pga.

falloppbygging av gulv. Det er

fratrasket 2 m² grunnet lav takhøyde (1,83 m) i trappegang.

Det er målt 128 cm opp til vinduer i kjeller.

Høyden fra gulvet og opp til nederste kant på rømningsvinduet innvendig skal ikke være over 1 meter. Dette kan

kompenseres ved å montere en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte.

Vinduene i kjeller er for små for godkjent dagslys inn i rommet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1087.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en stor gressplen med god boltreplass og en praktisk, gruset oppkjørsel med plass til parkering.

Tomtens eiendomsgrenser er mindre og middels nøyaktig.

Beliggenhet

Andebuveien 701 har en attraktiv og sentral beliggenhet i naturskjønne omgivelser like utenfor Andebu sentrum i Sandefjord kommune. Her bor du landlig og rolig, men samtidig med kort vei til dagliglivets nødvendigheter. Området er kjent for sitt hyggelige lokalmiljø, vakre kulturlandskap og gode oppvekstvilkår - et sted der natur og nærhet til sentrum møtes på en harmonisk måte.

Fra eiendommen er det gang- og sykkelavstand til Andebu sentrum, hvor du finner dagligvarebutikker, skole, barnehage, idrettshall, svømmehall, legekontor og andre servicetilbud. Her ligger alt godt til rette for en praktisk og behagelig hverdag.

Området byr på et rikt friluftsliv, med flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Skog, jorder og stier omkranser nærområdet, og både sommer og vinter kan du nyte naturen rett utenfor døren – enten du liker turgåing, løping, sykling eller ski. Det er også kort vei til populære badeplasser og fiskevann i nærområdet.

Beliggenheten gir enkel adkomst til hovedveinettet. Med bil når du Sandefjord sentrum på rundt 25 minutter, mens Tønsberg og Horten ligger innen en halvtimes kjøretur. Det går også bussforbindelser gjennom området for deg som ønsker kollektiv transport.

Andebuveien 701 passer perfekt for deg som ønsker en landlig, men sentral tilværelse - et sted hvor du kan nyte fredelige omgivelser, trygt nærmiljø og gode solforhold, samtidig som alt du trenger i hverdagen er innen kort rekkevidde.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består av boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Elverhøy barnehage (1-5 år) ca. 2 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 2.2 km

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) ca. 3.4 km
Vennerød skole (1-7 kl.) ca. 4.8 km
Signo grunn- og videregående skole ca. 5.7 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 3.6 km
Gjennestad videregående skole ca. 12.3 km
Re videregående skole ca. 12.7 km

Skolekrets

Andebu skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Borgen syd (Linje 124) ca. 0.2 km
Tog: Stokke stasjon ca. 14.1 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 18 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig over to etasjer med kjeller, opprinnelig oppført i 1946. Det har blitt utført oppgraderinger over tid, blant annet utskifting av vinduer og dører i 2014–2015, nytt bad i 1. etasje i 2014. Det er etablert hybelløsning i kjeller med nytt bad, kjøkken og overflater i 2021, samt oppgradering av elektrisk anlegg med automatsikringer. Boligen fremstår normalt vedlikeholdt for alder, men det er registrert en rekke bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) og enkelte TG3-forhold. Dette gjelder blant annet taktekking uten undertak og råte i vindskier, mangelfull bortledning av vann fra et nedløp, trekledning med begrenset lufting, dører med værslitasje, ikke pusset inn kjellervinduer, lav rekkverkshøyde på terrasse og trapper, skjevheter i etasjeskiller, ufagmessig utførelse på enkelte arbeider, manglende dokumentasjon på membranløsninger, samt eldre drenering med begrenset effekt. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

UTVENDIG

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra ukjent alder. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra ukjent alder. Snøfangere er montert på tak over tilbygget inngangsparti/bad. Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold. Yttervegger over grunnmur av bindingsverks konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning og montert musebånd på enkelte vegger. Taktypen består av saltak med taksperrer. Undertak av over-/underliggende trebord fra byggeår. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med mineralull. Takkonstruksjon i tilbygg (entré og bad) er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2014. I kjelleren er det montert PVC vinduer med 2-lags isolerglass. PVC ytterdør med glassfelt. Malt 2-fløyet terrasse dør i tre med 2-lags isolerglass fra 2015. Isolert og formpresset kjellerdør med glassfelt. Terrasse på 33 m² (8,22 x 3,96) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre over støpte fundamenter. Stående rekkverk på 93 cm. Terrasser til inngangspartiene på til sammen 10 m². Utvendige trapper i trykkimpregnerte materialer.

INNVENDIG

Gulvene har laminat og flis. Vegger og tak har malte plater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, og er etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn er av betong. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er montert en nyere peisovn i stue, ubrennbar plate på gulv. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller og feieluke på loft. Pipen er fot beslått med stålplater over tak. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen. Kjelleren ble i 2020/21 innredet med hybel. Det er utført hulltaking i utforet kjellervegg i soverom. Ved hulltaking ser det ut til at gipsplatene er limt til grunnmur, og således er det ikke trevirke mot mur for fuktmåling. Det er innvendig malt/behandlet tretrapper mellom etasjene. I trapp til 2. etg. er det laminat i trinn og rekkverk på 42 cm. Det er innvendige malte profilerte dører. Dør til hybel er brann- og lydtett fra 2021.

VÅTROM

Badet i 1. etg. er pusset opp i 2014 ifølge opplysninger i tidligere salgsoppgave. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er tilnærmet flatt gulv. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og plassbygget badekar med glassvegger. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold. Badet i kjelleren er fra 2021 ifølge tidligere takstrappport. Ifølge tidligere takstrappport er det fremvist faktura for flislegging og membran på gulv. Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk. Det er synlig membran under klemring i sluk. Arbeider er utført av fagfolk og dokumentert med faktura ifølge

tidligere takstrapport. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/ lys, dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett med pumpe/kværn. Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i kjeller fra 2021 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfrittstål. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Kjøkkeninnredning i 1. etg. fra 2014 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt er montert. På gulv er det fliser og laminat. Malte plater på vegg og maltetakessplater i himling. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system. Samlestokk og stoppekran plassert i kjellerbod. Innvendig avløp er av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Termostatstyrt gulvvarme på bad i 1. etg., og gang, bad, stue og soverom i kjeller. Veggmonterte panelovner. Peisovn i stue. Varmtvannsberederen til høyre i bod er på 190 liter fra 2014. Varmtvannsberederen til venstre i bod er på 190 liter fra 2018. Sikringssskap er plassert i kjellergang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 16 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt hele boligen, kunsynlig vorteplast mot grunnmur under terrasse. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Grunnmur oppført av betong, utvendig er muren isolert med 5 cm isolasjon ifølge tidligere takstrapport. De fleste vegger i kjeller er innkledd. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Boligen ligger i svakt hellende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering. Tomten har gruset oppkjørsel og stor gressplen. Utvendige avløpsrør av ukjent alder/tilstand tilslamavskiller/septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger av ukjent alder/tilstand til felles brønn med ukjent plassering. Septiktanken er av betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: På hovedtaket er det ikke lagt undertaksduk eller tilsvarende under taksteinen. Det er påvist råte i vindskier og vannbrett på takopplegget. Det mangler gesims ved hjørnet mot nord/vest, samt på takopplett.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra et taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var imidlertid ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på enkelte vegger. Stedvis er det mangelfullt vedlikehold av fasader, samt enkelte hjørnekasser og dør- og vindulisting med ufagmessig utførelse. Det er ikke montert musesperre i hjørnekasser.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er registrert enkelte fuktmerker i undertak rundt pipe. Målt fuktverdier på 14,2 % som regnes som øvre sjikt av hva som regnes som tørt treverk. Det er ingen kontrollert ventilering av loftet, men det er merkbart trekk som bidrar til utlufting.

- Utvendig - Kjellervinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vinduer er ikke pusset inn, og beslaget i underkant er ikke tilstrekkelig festet.

- Utvendig - Dører - 2

Avvik: Dørene har noe værslitt treverk og kjellerdør går noe i karm.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde på 93 cm er under dagens krav på 1,0 meter, målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk ned fra terrasse med rekkverkshøyde på 85 cm er under dagens krav på 90 cm.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert skader, gliper og ufagmessig legging av laminatgulv. Det er bom (hulrom under) i enkelte fliser i entréen. Det er hull i vegg etter dørhåndtak i 2. etasje. Det mangler stedvis belistning.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

Følgende retningsavvik ble registrert:

14 mm innenfor 2 m i hall.

10 mm innenfor 2 m i kjellerstue.

28 mm gjennom hele, og 17 mm innenfor 2 m i kjellergang.

Det er registrert stedvis knirk, og i kjellergang er det svikt i gulvflate.

- Innvendig - Radon

Avvik: Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen

ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med

"usikker" aktsomhetsgrad

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert.

Pipevanger er kledd igjen på to av sidene. For teglpiper som ikke er rehabilitert, er det krav om at fire sider skal være synlige.

Sotluken i kjelleren er plassert bak en inspeksjonsluke av plast, noe som ikke er en godkjent løsning. Det mangler også en ildfast plate på gulvet under sotluken.

Det er sprekker i ildfast stein i peisovnen.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på

synlige murflater i trappegang. Dette er forhold som ikke kan sies å være

unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

Det er tegn til svertesopp mot yttervegg under kjøkkeninnredningen.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er fuktsveller i bunn av baderomsdør i 1. etg. og fuktskader på dør til bad i kjeller.

Dør til et soverom i 2. etg. tar i karm og inngangsdør til kjeller har løst håndtak.

- Våtrom > 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt 5 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

- Våtrom > 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Slukmansjetten er ikke synlig under klemring i sluk.

- Våtrom > 1. etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det observeres kontinuerlig vannrenning i toalettet, noe som tyder på feil i innvendig ventil eller pakning.

Svellet overflate/løst belegg på skuff i innredningen, og fuktsveller i bunn av baderomsmøbel.

- Våtrom > Kjeller > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler aluminiumslist i bunn av våtromsplater i dusjsone ihht monteringsanvisning.

- Våtrom > Kjeller > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning.

Det er fuktsveller på innredningen.

- Våtrom > Kjeller > Bad - Ventilasjon

Avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekk fungerte ikke ved test og det er synlige tegn på dør at det er skader som er forårsaket av fuktig luft.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenkranen har begrenset stoppfunksjon og kan beveges utenfor vaskekummen.

Det er en del fuktsveller og merker på innredning. På gulv er det flere fliser som har sprukket opp.

- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav om lekkasjesikring (waterguard) ved renovering av kjøkken etter 2010. Det er også krav til komfyrvakt ved ny kurs til platetopp. Dette kravet ble innført i 2010.

Det er observert noe ufagmessig utførelse på kjøkkeninnredningen, kjøkkenkranen har begrenset stoppfunksjon og kan beveges utenfor vaskekummen. og det er noe skader

på laminatgulvet.

- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Utvendig avkast fra kjøkkenventilator er skadet og mangler deksel.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ufagmessig utførelse av vannledninger og rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank - 2

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt installert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Arbeider med etterisolering og pussing av muren utvendig er ikke ferdigstilt. Isopor er fritt eksponert flere steder.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

- Tomteforhold - Septiktank

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Kjellertrappen mangler rekkverk.

Rekkverkshøyden i 2. etg. er målt til 42 cm, noe som er under dagens krav på 90 cm.

Begge trapper mangler håndløper på én side.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Ja Grunnet ledninger som ikke er tilstrekkelig festet i flere rom, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 3/11-2025 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

- Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

- 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, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- Ja

Baderomsvifte, først etasje, ikke alltid fungerer. Skal prøve å fikse før salg.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Takstmann fant sprekker jeg viste ikke om. Står i rapporten

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Krav om oppgradering av privat avløpsanlegg inne 2027 (Fikk brev fra Sandefjord kommune).

Men ikke pålegg da det fortsatt planlegges av kommunen.

Vi hadde møte med en av kommune som forklarte at de som er projekteringsansvarlig jobber med projekteringen. De ser at mest part av 2027 går til detaljprosjektering før de kan begynne med graving.

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

- Ja

Endret bruken fra bod til boligeom og bygget leilighet i kjelleren

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja

Godkjent søknad om bygging fra forrige eier

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

- Ja

Leilighet i kjelleren, kan brukes som hybel til utleie.

Har ikke søkt om Separat boenhet.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Boligsalgs rapport fra kjøpet.

Målinger er gjort av oss, av KMS arkitekter AS i 2024.

Innhold

Boligen går over 2 etasjer med kjeller.

1. Etasje: Entré, bad, hall m/trapp, kjellerinngang, kjøkken, tv-stue og spisestue

2. Etasje: Gang m/trapp og 3 soverom

Kjeller: Felles trappegang, bod med sluk, gang, bad, kjøkken, stue og soverom

Uthus: Bod og vedskjul

Standard

Velkommen til en trivelig enebolig i Andebu!

Eneboligen er oppført i 1946 og har et bruksareal på 158 m² fordelt over to etasjer og kjeller. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de senere år, blant annet nytt bad i 1. etasje i 2014 og en hybelløsning i kjelleren med både bad og kjøkken fra 2021.

Boligen inneholder entré, stue, kjøkken, bad og tre soverom. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på ca. 33 m² – et fint sted å nyte solrike dager. Eiendommen har også en stor gressplen med god boltreplass og en praktisk, gruset oppkjørsel med plass til parkering.

Kjøkkeninnredningen i 1. etasje er fra 2014 og har glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Mellom benk og overskap er det flislagt, og kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og ventilator over platetopp med avtrekk ut. Det er integrert komfyr og platetopp, frittstående kjøleskap samt opplegg for oppvaskmaskin.

Badet i 1. etasje ble pusset opp i 2014 og har flislagte vegger, malt innvendig tak og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og plassbygget badekar med glassvegger. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Boligen har totalt 4 soverom hvor 3 av soverommene er i hoveddelen.

Hybel:

I kjelleren finnes en moderne kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet har ventilator over platetopp med avtrekk ut, og integrerte hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Badet i kjelleren er fra 2021 og har baderomsplater på vegg, malt innvendig tak og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt speil med lys, dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett med pumpe/kværn. Rommet har avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel med bruksareal på 45 kvm datert 19/2-2024.

Takstmann har kommentert i tilstandsrapporten at vinduene i kjeller er for små for godkjent dagslys inn i rommet, men store nok for rømming (obs: høyden fra gulvet og opp til nederste kant på rømningsvinduet innvendig skal ikke være over 1 meter. Dette kan kompenseres ved å montere en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte). Utifra takstmann sin kommentar kan ferdigattest være gitt på feil grunnlag. Det anbefales at kjøper kontrollerer dette før evt utleie. Innsendte tegninger av kjeller er grunnlaget for ferdigattest og ferdigattest er gitt på bakgrunn av søknad/tegninger. Konsekvens kan være at kjøper må tilpasse seg til disse. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om tilpassing til innsendte tegninger, omsøkning, opphør av bruk, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved

omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Krav for rom til varig opphold.

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

Kommentar: Takhøyde i kjeller er ca. 2 meter. Deler av badet har takhøyde under 2 meter pga. falloppbygging av gulv. Det er fratrukket 2 m² grunnet lav takhøyde (1,83 m) i trappegang. Det er målt 128 cm opp til vinduer i kjeller. Høyden fra gulvet og opp til nederste kant på rømningsvinduet innvendig skal ikke være over 1 meter. Dette kan kompenseres ved å montere en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte. Vinduene i kjeller er for små for godkjent dagslys inn i rommet.

En bolig som passer perfekt for deg som ønsker et trivelig hjem i rolige omgivelser med nærhet til natur og lokale fasiliteter.

Innbo og løsøre

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.

Dette medfølger ikke:

- Løse garderobeskap/kommoder
- Kjøleskap 1 etasje og to frysere.
- Stående lamper

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2021:

- etablert hybelløsning i kjeller med nytt bad, kjøkken og overflater i 2021
- oppgradering av elektrisk anlegg med automatsikringer.
- Dør til hybel er brann- og lydtett fra 2021.

2020:

- I kjelleren er det montert PVC vinduer med 2-lags isolerglass.

2018:

- Varmtvannsberederen til venstre i bod er på 190 liter fra 2018.

2015:

- Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2015.
- utskifting av dører i 2014-2015

2014:

- utskifting av vinduer i 2014-2015
- nytt bad i 1. etasje i 2014.
- Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2014.
- Badet i 1. etg. er pusset opp i 2014 ifølge opplysninger i tidligere salgsoppgave.
- Kjøkkeninnredning i 1. etg. fra 2014
- Varmtvannsberederen til høyre i bod er på 190 liter fra 2014.

TV/Internett/Bredbånd

Viken fiber.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF, polisenummer 8466461

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Det er termostatstyrt gulvvarme på bad i 1. etasje og entre. Bad, stue og soverom i kjeller. Det finnes veggmonterte panelovner og en peisovn i stuen.

To varmtvannsberedere er plassert i bod. En bereder er på 190 liter fra 2014, og den andre er på 190 liter fra 2018.

Det er foreligger ikke noe dokumentasjon på at det er foretatt tilsyn på ildsted. Det ble utført feiing den 28/5-2025.

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

101 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 110 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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 7 458 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter slamtømming, renovasjonsgebyr (standard og ekstra 100L) samt feie- og tilsynsavgift. 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 87 353 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 229 413 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 541, bruksnummer 30 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/541/30:

12.09.1946 - Dokumentnr: 9000105 - Bestemmelse om gjerde
Opprinnelig dok nr 3013/1946 fra TØNSBERG TINGRETT
kjøper skal holde hele parsellen inngjerdet
Rett for bnr. 30 til bruk av ollen/m vannledning iflg. skjøte.
Kjøperen skal holde hele parsellen inngjerdet. Gjerdeplikt for kjøperen.

02.07.1949 - Dokumentnr: 9000049 - Best. om adkomstrett
Vegvesenets betingelser vedtatt i anl. privat avkjørsel fra off. vei
Opprinnelig dok nr 2224/1949 fra TØNSBERG TINGRETT
Diverse betingelser i anledning tillatelse av veivesenets til anlegg av privat avkjørsel fra riksvei iflg. erklæring dat. 13/6-1949 fra Kristian Bakerød.

19.08.1946 - Dokumentnr: 9000082 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:541 Bnr:23
Opprinnelig dok nr 2628/1946 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 1295323 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:541 Bnr:30

01.01.2024 - Dokumentnr: 577565 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:541 Bnr:30

12.09.1946 - Dokumentnr: 9000105 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:541 Bnr:23
Bestemmelse om vannledning

Opprinnelig dok nr 3013/1946 fra TØNSBERG TINGRETT

kjøper har rett til å ta vann i ollen på selgers eiendom, samt til å grave vannledning herfra.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel med bruksareal på 45 kvm datert 19/2-2024.

Takstmann har kommentert i tilstandsrapporten at vinduene i kjeller er for små for godkjent dagslys inn i rommet, men store nok for rømming (obs: høyden fra gulvet og opp til nederste kant på rømningsvinduet innvendig skal ikke være over 1 meter. Dette kan kompenseres ved å montere en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte). Utifra takstmann sin kommentar kan ferdigattest være gitt på feil grunnlag. Det anbefales at kjøper kontrollerer dette før evt utleie. Innsendte tegninger av kjeller er grunnlaget for ferdigattest og ferdigattest er gitt på bakgrunn av søknad/tegninger. Konsekvens kan være at kjøper må tilpasse seg til disse. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om tilpassing til innsendte tegninger, omsøkning, opphør av bruk, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøkning, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Krav for rom til varig opphold.

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

Kommentar: Takhøyde i kjeller er ca. 2 meter. Deler av badet har takhøyde under 2 meter pga. falloppbygging av gulv. Det er fratrukket 2 m² grunnet lav takhøyde (1,83 m) i trappegang. Det er målt 128 cm opp til vinduer i kjeller. Høyden fra gulvet og opp til nederste kant på rømningsvinduet innvendig skal ikke være over 1 meter. Dette kan kompenseres ved å montere en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte. Vinduene i kjeller er for små for godkjent dagslys inn i rommet.

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen i kommunens arkiv.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i

bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt 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 tegninger på fasadeendring og bruksendring av kjeller datert 20/4-2021. For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning avløp: Privat utslipp, Merknad: Slamavskiller. Septiktank av betong.

Eiendommen er tilknyttet privat vann. Iflg selger deles vann på 8 personer. Felles brønn står hos nabo. Pumpen er byttet for ca 2 år siden. Om pumpen må byttes på sikt blir dette delt på av alle. Nåværende eier har betalt ca kr 2000,- for vann i året og ca kr 2000,- for brøyting og gatelys. Beløpene kan variere og kjøper må ta høyde for at oppgitte beløp varierer. Info om vann og vei er hentet fra selger.

Eiendommen er en del av Borgenveien Veilag som er registrert i brønnøysundregisteret. Formann er Hans Gunnar Skorge. Veilaget brøyter fellesvei (brøyting av egen gårds plass må evt avtales direkte), deler på kostnad rundt gatelys - dette deles likt, klipper hekker etter kommunens/veivesenets standard på eiers regning uten videre varsel,

På sikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning fra kommunen. Selger har fått et informasjonsbrev om at avløpsanlegget må oppgraderes, det er ennå ikke sendt ut noe krav/frist for forbedring av dette. Kjøper påtar seg kostnadene ved dette når kravet til oppgradering kommer.

Regulerings- og arealplaner

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2023, ikrafttredelse 21.09.2023. Delareal 1 087 m² er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B.

Eiendommen berøres av flere hensynssoner i kommuneplanen. Et delareal på 634 kvm er i gul støysone (H220) Arealet ligger innenfor gul støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane, delareal på 453 kvm er i rød støysone (H210) Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane . Hele eiendommen på 1 087 kvm ligger i en faresone for ras- og skredfare (H310). Arealet ligger innenfor fareområde for ras- og skredfare. Det betyr at området ligger under marin grense og/eller at det er et kjent fareområde for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av

byggetiltak innenfor området.

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.

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 tinglysning i etterkant av 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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,95% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
18 000 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger per stk.

Ansvarlig megler

Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

Ansvarlig megler bistås av

Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

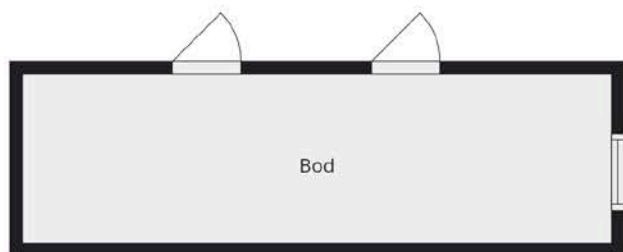
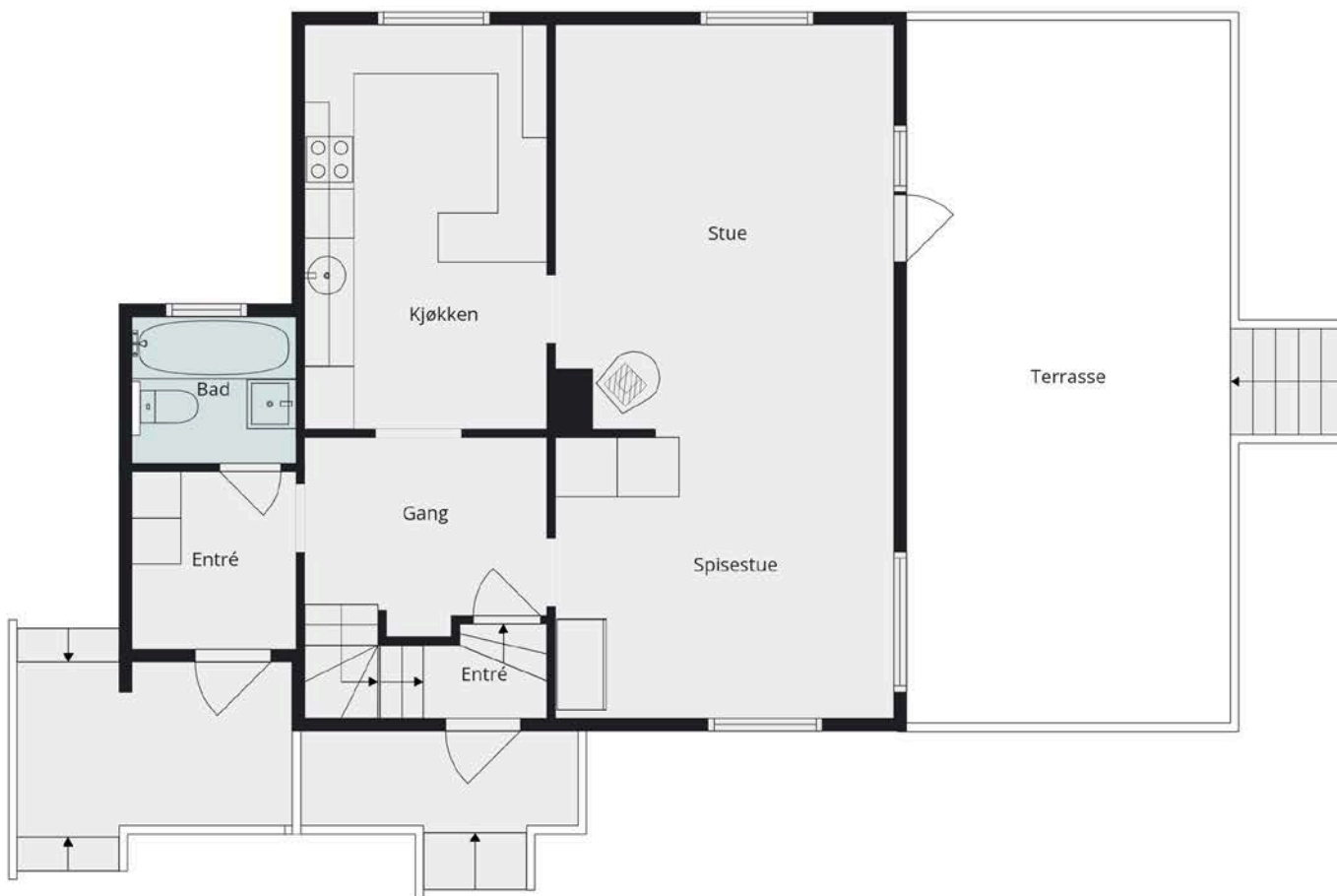
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.04.2026



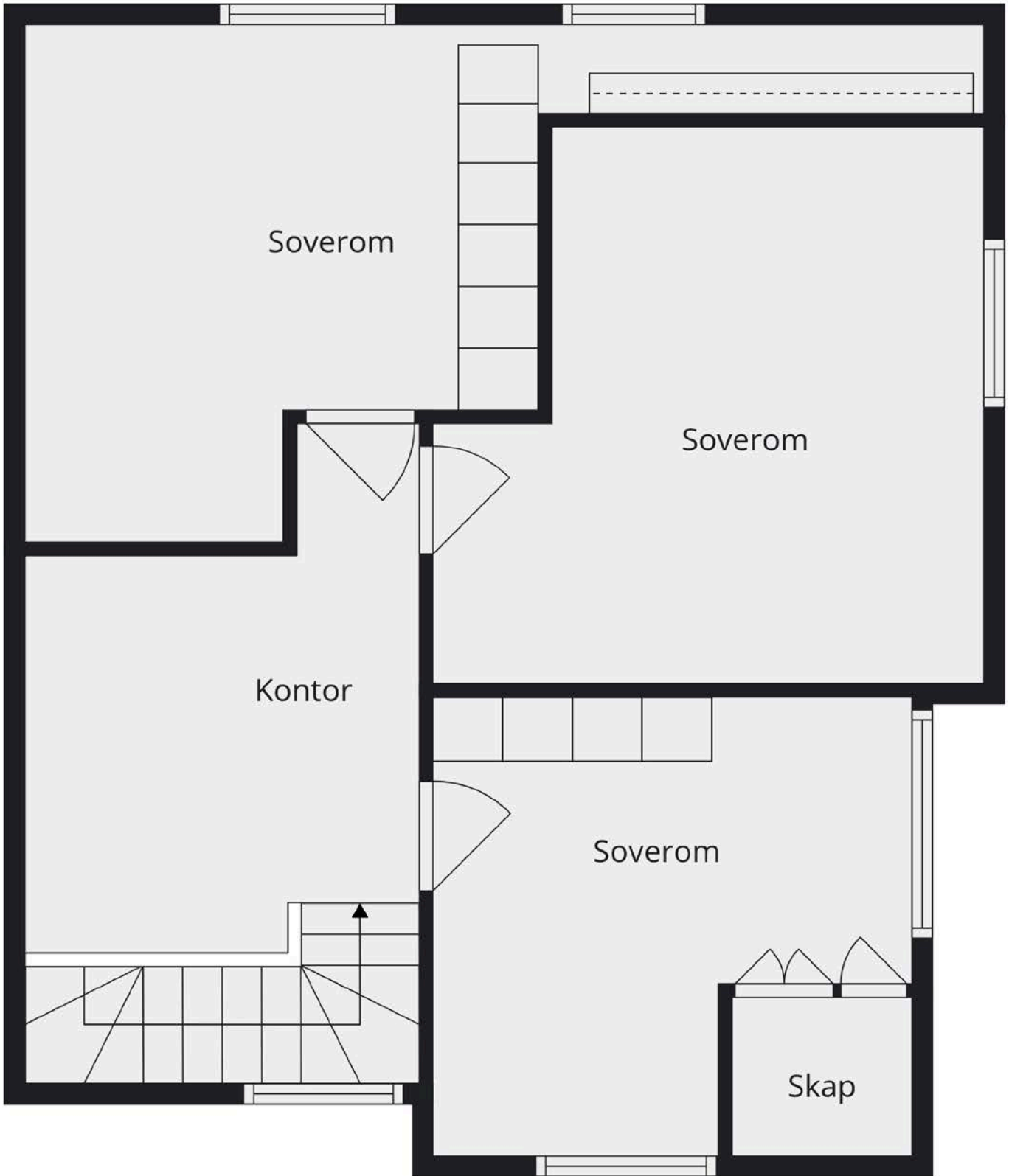








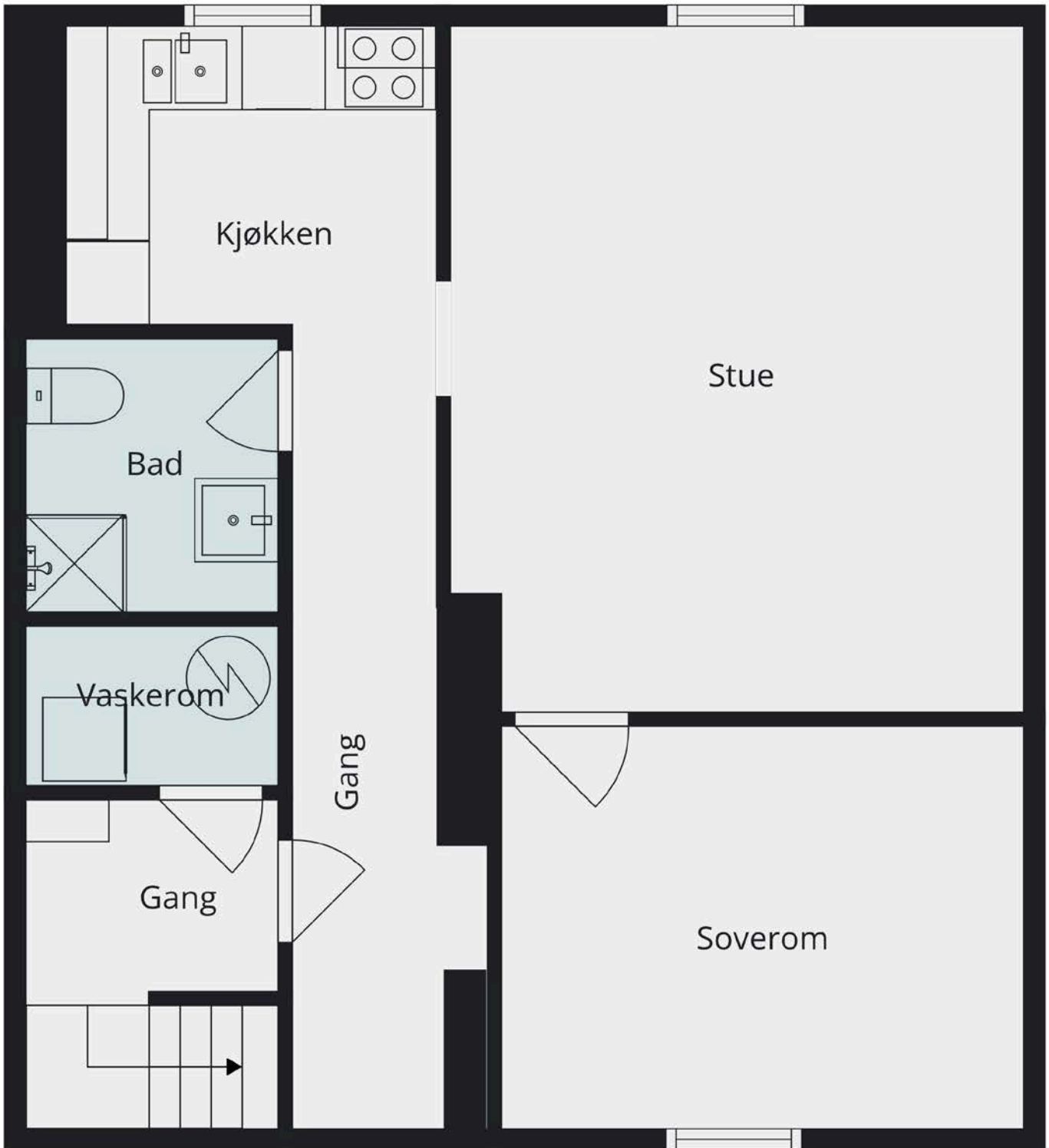


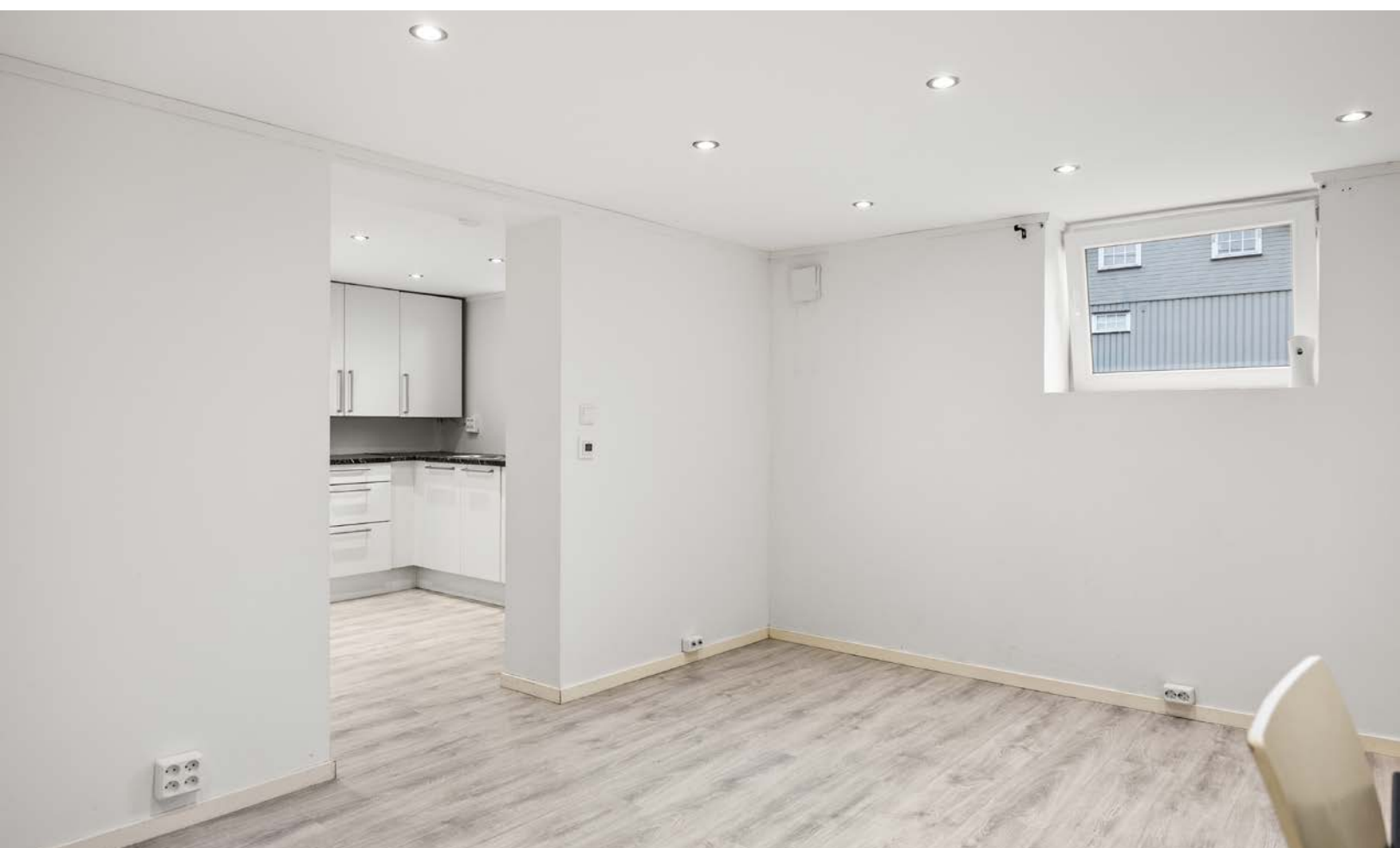






























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Andebuveien 701, 3158 ANDEBU
 SANDEFJORD kommune
 # gnr. 541, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 03.11.2025

Rapportdato: 06.11.2025

Oppdragsnr.: 21248-1677

Referansenummer: CV5326

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstcenter]
Ge [Hønefoss] Vestfold [Hallingdal]
"De eiendomsaktive"

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 byggeeregler

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

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

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

Frittliggende enebolig over to etasjer med kjeller, opprinnelig oppført i 1946.

Det har blitt utført oppgraderinger over tid, blant annet utskifting av vinduer og dører i 2014–2015, nytt bad i 1. etasje i 2014. Det er etablert hybelløsning i kjeller med nytt bad, kjøkken og overflater i 2021, samt oppgradering av elektrisk anlegg med automatsikringer.

Boligen fremstår normalt vedlikeholdt for alder, men det er registrert en rekke bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) og enkelte TG3-forhold.

Dette gjelder blant annet taktekking uten undertak og råte i vindskier, mangelfull bortledning av vann fra et nedløp, trekledning med begrenset lufting, dører med værslitasje, ikke pusset inn kjellervinduer, lav rekkverkshøyde på terrasse og trapper, skjevheter i etasjeskiller, ufagmessig utførelse på enkelte arbeider, manglende dokumentasjon på membranløsninger, samt eldre drenering med begrenset effekt.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekkt med dobbelkrummet betongstein fra ukjent alder. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra ukjent alder.

Snøfangere er montert på tak over tilbygget inngangsparti/bad. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning og montert musebånd på enkelte vegger.

Taktypen består av saltak med taksperrer.

Undertak av over-/underliggende trebord fra byggeår.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Loftet er isolert med mineralull.

Takkonstruksjon i tilbygg (entré og bad) er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2014.

I kjelleren er det montert PVC vinduer med 2-lags isolerglass.

PVC ytterdør med glassfelt.

Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2015.

Isolert og formpresst kjellerdør med glassfelt.

Terrasse på 33 m² (8,22 x 3,96) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre over støpte fundamenter.

Stående rekkverk på 93 cm.

Terrasser til inngangspartiene på tilsammen 10 m².

Utvendige trapper i trykkimpregnerte materialer.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat og flis.

Vegger og tak har malte plater.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekkt med plater, og er etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn er av betong.

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

Det er montert en nyere peisovn i stue, ubrennbar plate på gulv. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller og feieluke på loft.

Pipen er fotbeslått med stålplater over tak.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Kjelleren ble i 2020/21 innredet med hybel. Det er utført hulltaking i utforet kjellervegg i soverom. Ved hulltaking ser det ut til at gipsplatene er limt til grunnmur, og således er det ikke trevirke mot mur for fuktmåling.

Det er innvendig malt/behandlet tretrapper mellom etasjene.

I trapp til 2. etg. er det laminat i trinn og rekkverk på 42 cm.

Det er innvendige malte profilerte dører.

Dør til hybel er brann- og lydtett fra 2021.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1. etg. er pusset opp i 2014 ifølge opplysninger i tidligere salgsoppgave.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er tilnærmet flatt gulv.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og plassbygget badekar med glassvegger.

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test.

Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

Badet i kjelleren er fra 2021 ifølge tidligere takstrapp.

Ifølge tidligere takstrapp er det fremvist faktura for flislegging og membran på gulv.

Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk.

Det er synlig membran under klemring i sluk. Arbeider er utført av fagfolk og dokumentert med faktura ifølge tidligere takstrapp. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett med pumpe/kværn.

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i kjeller fra 2021 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Det er integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Kjøkkeninnredning i 1. etg. fra 2014 med glatte fronter og

Beskrivelse av eiendommen

benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og pplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt er montert. På gulv er det fliser og laminat. Malte plater på vegg og malte takessplater i himling. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system. Samlestokk og stoppekran plassert i kjellerbod. Innvendig avløp er av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Termostatstyrt gulvvarme på bad i 1. etg., og gang, bad, stue og soverom i kjeller. Veggmonterte panelovner. Peisovn i stue. Varmtvannsberederen til høyre i bod er på 190 liter fra 2014. Varmtvannsberederen til venstre i bod er på 190 liter fra 2018. Sikringsskap er plassert i kjellergang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 16 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt hele boligen, kun synlig vorteplast mot grunnmur under terrasse. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Grunnmur oppført av betong, utvendig er muren isolert med 5 cm isolasjon ifølge tidligere takstrapport. De fleste vegger i kjeller er innkledd. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Boligen ligger i svakt hellende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering. Tomten har gruset oppkjørsel og stor gressplen. Utvendige avløpsrør av ukjent alder/tilstand til slamavskiller/septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger av ukjent alder/tilstand til felles brønn med ukjent plassering. Septiktanken er av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

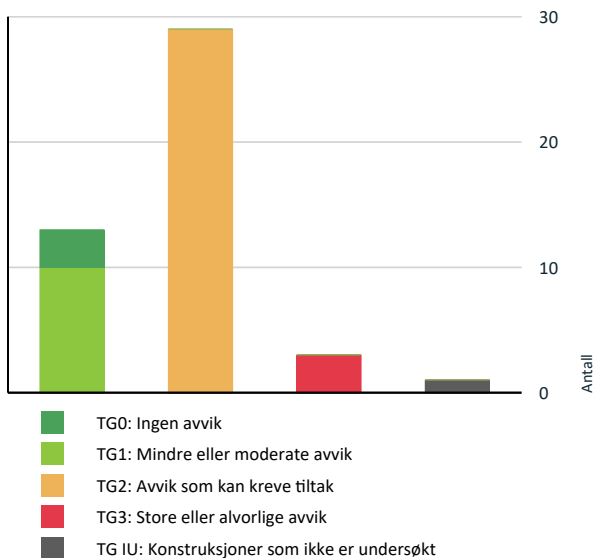
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Uthus

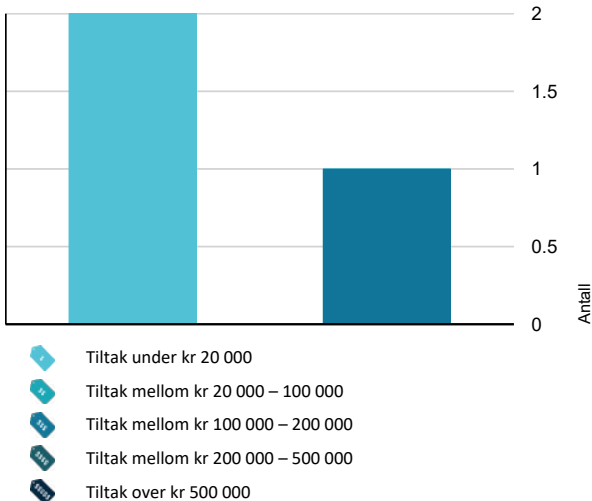
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen siden 2022. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

Tomteforhold > Terrenghorhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Kjellervinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører - 2 [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 > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
 Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
 Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
 Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1946

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra ukjent alder.

Siden taket (taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På hovedtaket er det ikke lagt undertaksduk eller tilsvarende under taksteinen. Det er påvist råte i vindskier og vannbrett på takopplegget. Det mangler gesims ved hjørnet mot nord/vest, samt på takopplett.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres undertaksduk eller tilsvarende under taksteinen for å sikre mot vanninntrenging. Råteskader i vindskier og vannbrett må utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen. Manglende gesims bør monteres.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Ikke takduk under takstein.



Moselagt takstein.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra ukjent alder.

Snøfangere er montert på tak over tilbygget inngangsparti/bad.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra et taknedløp ved grunnmur.

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

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snø- og isras fra tak, noe som kan utgjøre en fare for personer og skade på eiendom, selv om det ikke var krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning og montert musébånd på enkelte vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på enkelte vegger. Stedvis er det mangelfullt vedlikehold av fasader, samt enkelte hjørnekasser og dør- og vindulisting med ufagmessig utførelse. Det er ikke montert musesperre i hjørnekasser.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vurderes ikke som behov for umiddelbare tiltak på lufting. Ved framtidig utskifting av kledning anbefales det å etablere luftesjikt for å redusere fuktrisiko og forlenge levetiden. Manglende lufting kan over tid gi oppfuktning og råte i kledning og underliggende konstruksjoner.

Fasadene bør vedlikeholdes, og hjørnekasser med ufagmessig utførelse bør utbedres. Det anbefales å montere musesperre i hjørnekasser for å hindre skadedyrtilgang. Uten tiltak øker risikoen for råte, fuktskader og inntrengning av skadedyr.



Mangler musesperre i hjørnekasse.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med taksperrer.

Undertak av over-/underliggende trebord fra byggeår.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Loftet er isolert med mineralull.

Takkonstruksjon i tilbygg (entré og bad) er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte fuktmerker i undertak rundt pipe. Målt fuktverdier på 14,2 % som regnes som øvre sjikt av hva som regnes som tørt treverk.

Det er ingen kontrollert ventilering av loftet, men det er merkbart trekk som bidrar til utlufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av fuktmerkene i undertaket rundt pipen for å avklare årsak og omfang. Videre bør det etableres kontrollert ventilering av loftet for å sikre tilstrekkelig utlufting og redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse. Manglende tiltak kan føre til utvikling av råte, sopp eller andre fuktrelaterte skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent på 14,2 %.



Lite luft i nedre del av konstruksjon.

TG 2 Kjellervinduer

I kjelleren er det montert PVC vinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer er ikke pusset inn, og beslaget i underkant er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer bør pusses inn, og beslaget i underkant må festes forsvarlig for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til redusert levetid på vinduene og økt risiko for skader.



TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2014.

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2015.
Isolert og formpresset kjellerdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dørene har noe værslitt treverk og kjellerdør går noe i karm.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold og justering av dører for å hindre ytterligere slitasje og sikre god funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje og redusert levetid.



Værslitte glasslister til kjellerdør.



Værslitt terrassedør.

1 TG 1 Dører

PVC ytterdør med glassfelt.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 33 m² (8,22 x 3,96) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre over støpte fundamenter. Stående rekkverk på 93 cm.

Terrasser til inngangspartiene på tilsammen 10 m².

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde på 93 cm er under dagens krav på 1,0 meter, målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyde tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.

1 TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i trykkimpregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk ned fra terrasse med rekkverkshøyde på 85 cm er under dagens krav på 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyde tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulvene har laminat og flis.
Vegger og tak har malte plater.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert skader, gliper og ufagmessig legging av laminatgulv. Det er bom (hulrom under) i enkelte fliser i entréen. Det er hull i vegg etter dørhåndtak i 2. etasje. Det mangler stedvis belistning.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør utføres tiltak på overflatene for å unngå ytterligere slitasje og redusert levetid på overflater.



Skade på laminat ved terrassedør.



Hull i vegg etter dørhåndtak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, og er etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn er av betong.
Retningsavvik er kontrollert i hall og stue i 1. etasje, soverom 1 og 3 i 2. etasje, samt gang og stue i kjeller.

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.

Følgende retningsavvik ble registrert:

14 mm innenfor 2 m i hall.

10 mm innenfor 2 m i kjellerstue.

28 mm gjennom hele, og 17 mm innenfor 2 m i kjellergang.

Det er registrert stedvis knirk, og i kjellergang er det svikt i gulvflate.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uopdaget, noe som kan være helseskadelig.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert en nyere peisovn i stue, ubrennbar plate på gulv.
Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller og feieluke på loft.
Pipen er fotbeslått med stålplater over tak.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert.

Pipevanger er kledd igjen på to av sidene. For teglpiper som ikke er rehabilitert, er det krav om at fire sider skal være synlige.

Sotluken i kjelleren er plassert bak en inspeksjonsluke av plast, noe som ikke er en godkjent løsning. Det mangler også en ildfast plate på gulvet under sotluken.

Det er sprekker i ildfast stein i peisovnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å sikre at alle fire sider av pipen er synlige, eventuelt rehabilitering av pipe.

Sotluken i kjelleren bør utbedres slik at den ikke er plassert bak en inspeksjonsluke av plast, og det bør monteres en godkjent ildfast plate på gulvet under sotluken.

Sprekker i ildfast stein i peisovnen bør utbedres for å sikre trygg bruk.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for brann, redusert brannsikkerhet og at pipen ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav. Videre kan skjulte skader eller mangler på pipen forbli uoppdaget, noe som kan føre til ytterligere forringelse og økte utbedringskostnader.



Sprekker i ildfast stein.



Sotluke bak inspeksjonsluke av plast.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren ble i 2020/21 innredet med hybel. Det er utført hulltaking i utforet kjellervegg i soverom. Ved hulltaking ser det ut til at gipsplatene er limt til grunnmur, og således er det ikke trevirke mot mur for fuktmåling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater i trappegang. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

Det er tegn til svertesopp mot yttervegg under kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Konsekvensen av forhøyet fukt i kjellermur og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av inneklimate.

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapper mellom etasjene. I trapp til 2. etg. er det laminat i trinn og rekkverk på 42 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellertrappen mangler rekkverk.

Rekkverkshøyden i 2. etg. er målt til 42 cm, noe som er under dagens krav på 90 cm.

Begge trapper mangler håndløper på én side.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres rekkverk i kjellertrappen.

Rekkverk bør forhøyes til dagens krav på minimum 90 cm, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres på begge sider av trappene, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konsekvens for manglende høyde/rekkverk/håndløpere gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker og personskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Mangler rekkverk på kjellertrapp.



Mangler håndløper på en side og for lavt rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.

Dør til hybel er brann- og lydtett fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktsveller i bunn av baderomsdør i 1. etg. og fuktskader på dør til bad i kjeller.

Dør til et soverom i 2. etg. tar i karm og inngangsdør til kjeller har løst håndtak.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Enkelte dører bør justeres og vedlikeholdes/skiftes ut for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og karm over tid.



Dør tar i karm.



Fuktskader på baderomsdør i kjeller.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etg. er pusset opp i 2014 ifølge opplysninger i tidligere salgsoppgave.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarings.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 5 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med avvik i fallforholdet da det er montert badekar med glassvegg.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Slukmansjetten er ikke synlig under klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må sluket kontrolleres nærmere, og det kan bli nødvendig å demontere klemring og legge membran/mansjett korrekt, eventuelt etablere nytt sluk med riktig tilkobling av membran.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt fuktsikringen, noe som kan medføre risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Både Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og produktleverandørens anvisninger presiserer at slukmansjetten skal monteres riktig under klemringen hele veien rundt sluket. Mansjetten (forsterkningsduken/gummiringen) skal ligge kontinuerlig under klemringen helt frem til slukåpningen på alle sider.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og plassbygget badekar med glassvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det observeres kontinuerlig vannrenning i toalettet, noe som tyder på feil i innvendig ventil eller pakning.

Svellet overflate/løst belegg på skuff i innredningen, og fuktsveller i bunn av baderomsmøbel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en drengspalte eller lekkasjesikring. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør utbedres feil i innvendig ventil eller pakning for å stoppe den kontinuerlige vannrenningen i toalettet.

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av baderomsmøbler med fuktsveller/løst belegg, for å unngå videre skadeutvikling og redusert levetid på innredningen.

Tilstandsrapport



Løst belegg på skuff.



Ikke drenshull under toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > BAD

Generell

Badet i kjelleren er fra 2021 ifølge tidligere takstrapport.
Ifølge tidligere takstrapport er det fremvist faktura for flislegging og membran på gulv.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler aluminiumslist i bunn av våtromsplater i dusjsone ihht monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Baderomsplatene bør monteres ihht monteringsanvisningen. Konsekvensen av ufagmessig utførelse kan medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



Mangler aluminiumslist i bunn av våtromsplater.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran under klemring i sluk. Arbeider er utført av fagfolk og dokumentert med faktura ifølge tidligere takstrapport.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, veggheengt speil m/lys, dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett med pumpe/kværn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er fuktsveller på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av baderomsinnredningen med fuktsveller, for å unngå videre skadeutvikling og redusert levetid på innredningen.

Tilstandsrapport



Fuktsveller på innredning.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekk fungerte ikke ved test og det er synlige tegn på dør at det er skader som er forårsaket av fuktig luft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekkssystemet må utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1. etg. fra 2014 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og pplegg for oppvaskmaskin.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Komfyrvakt er montert.

På gulv er det fliser og laminat. Malte plater på vegg og malte takessplater i himling.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkenkranen har begrenset stoppfunksjon og kan beveges utenfor vaskekommen. Det er en del fuktsveller og merker på innredning. På gulv er det flere fliser som har sprukket opp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å justere eller skifte ut kranen for å sikre at vannstrålen holdes innenfor vaskekomområdet, for å redusere risikoen for vannsøl og påfølgende fuktskader på benkeplate og innredning.

Fuktsveller og merker på innredning, samt sprukne gulvfliser bør utbedres for å forhindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fuktskader og forringelse av materialene.



Fuktsveller på innredning.



Sprukket gulvflis.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i kjeller fra 2021 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål. Det er integrert kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er krav om lekkasjesikring (waterguard) ved renovering av kjøkken etter 2010. Det er også krav til komfyrvakt ved ny kurs til platetopp. Dette kravet ble innført i 2010.

Det er observert noe ufagmessig utførelse på kjøkkeninnredningen, kjøkkenkranen har begrenset stoppfunksjon og kan beveges utenfor vaskekommen. og det er noe skader på laminatgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Det bør monteres komfyrvakt for å oppfylle gjeldende krav. Manglende komfyrvakt kan medføre økt fare for brannutvikling.

Det anbefales å justere eller skifte ut kranen for å sikre at vannstrålen holdes innenfor vaskekomområdet, for å redusere risikoen for vannsøl og påfølgende fuktskader på benkeplate og innredning.

Tilstandsrapport



Kjøkkenkranen har begrenset stoppfunksjon.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig avkast fra kjøkkenventilator er skadet og mangler deksel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig avkast fra kjøkkenventilator bør utbedres, og manglende deksel bør monteres for å hindre fukt- og skadedyrproblemer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system.
Samlestokk og stoppekran plassert i kjellerbod.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ufagmessig utførelse av vannledninger og rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Anlegget bør sjekkes av en fagperson og rørkurser på rør-i-rør system bør merkes, slik at det blir enklere å identifisere og vedlikeholde de ulike vannledningene. Manglende kursfortegnelse kan føre til feil ved fremtidig arbeid eller ved lekkasjer, og øker risikoen for unødvendige skader og kostnader.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringdagen.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

! TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrt gulvvarme på bad i 1. etg., og gang, bad, stue og soverom i kjeller.
Veggmonterte panelovner.
Peisovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

! TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannsberederen til venstre i bod er på 190 liter fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt installert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risikoen for elektriske feil eller brannfare.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen til høyre i bod er på 190 liter fra 2014.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.
Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap er plassert i kjellergang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 16 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Enkelte arbeider virker å være utført på egeninnsats.

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 fremvist samsvarserklæring for utbedring av jordfeil. Ikke fremvist samsvarserklæringer for øvrige el-arbeider. Det er opplyst at Sem Elektro har utført arbeider i kjeller.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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 sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Grunnet ledninger som ikke er tilstrekkelig festet i flere rom, manglende dokumentasjon på el-anlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstmannen er ikke autorisert på EI-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Kostnadsestimat er kun for utvidet kontroll. Ytterligere kostnader for å utbedre avvik må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sikringskap i kjellergang.



Løse ledninger og ufagmessig utførelse.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.
Begrenset kontrollmulighet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt hele boligen, kun synlig vorteplast mot grunnmur under terrasse.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuksikring av muren bør etableres inkl. klemlist for å redusere fuktinntrengning i kjelleren.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsmassen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong, utvendig er muren isolert med 5 cm isolasjon ifølge tidligere takstrappport. De fleste vegger i kjeller er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Arbeider med etterisolering og pussing av muren utvendig er ikke ferdigstilt. Isopor er fritt eksponert flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Arbeidene med etterisolering og pussing av muren utvendig bør ferdigstilles, og fritt eksponert isopor bør tildekkes. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, redusert isolasjonsevne og brannfare.



Ikke pusset utenfor inngangspartiet.



Ikke pusset under terrasse.

TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger i svakt hellende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Tomten har gruset oppkjørsel og stor gressplen.

Vurdering av avvik:

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

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Fall inn mot bolig.



Fall inn mot bolig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av ukjent alder/tilstand til slamavskiller/septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger av ukjent alder/tilstand til felles brønn med ukjent plassering.

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

- Andre tiltak:

Det foreligger per i dag ikke konkret krav om oppgradering av utvendig avløpsløsning, men eier har mottatt informasjonsbrev fra kommunen hvor det opplyses at avløpsanlegg som ikke tilfredsstillers dagens krav må påregnes oppgradert innen 2027.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, samt fremtidig pålegg om oppgradering, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det foreligger per i dag ikke krav om oppgradering av septiktanken, men eier har mottatt informasjonsbrev fra kommunen om at avløpsanlegg som ikke tilfredsstillers dagens krav må påregnes oppgradert innen 2027.

Anlegget fungerer i dag, men alder innebærer økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt, med påfølgende kostnader og mulig kommunalt pålegg.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Uthus

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget har skjevheter og fukt- og råteskader. Anses som kondemnabelt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

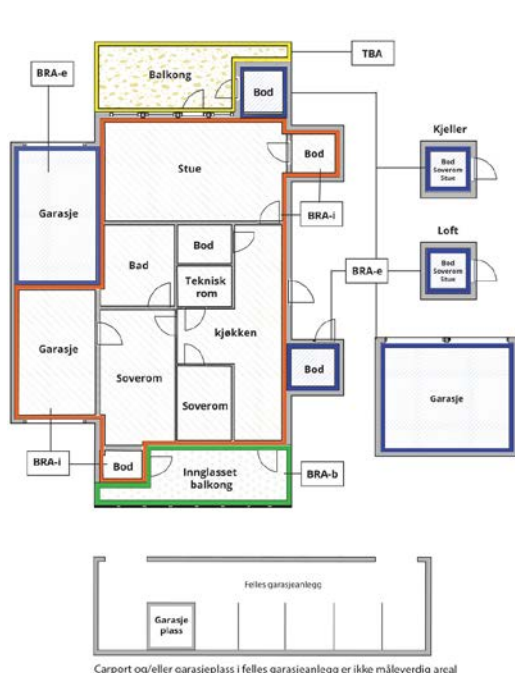
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	65			65	43
2. etasje	46			46	
Kjeller	47			47	
SUM	158				43
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, hall m/trapp, kjellerinngang, kjøkken, tv-stue, spisestue		
2. etasje	Gang m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Felles trappegang, bod med sluk, gang, bad, kjøkken, stue, soverom		

Kommentar

Areal 1. etg.
Entré: 3,3 m²
Bad: 3,3 m²
Hall m/trapp: 8,1 m²
Kjellerinngang: 1,2 m²
Kjøkken: 14,2 m²
Tv-stue: 18,6 m²
Spisestue: 12,2 m²

Areal 2. etg.
Gang m/trapp: 8,7 m²
Soverom 1: 10,6 m²
Soverom 2: 13 m²
Soverom 3: 11 m²

Areal kjeller.
Felles gang: 3,2 m²
Bod m/sluk: 2 m²
Gang: 5 m²
Bad: 2,8 m²
Kjøkken: 5,3 m²
Stue: 15,9 m²
Soverom: 10,2 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Kommentar: Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Det foreligger ingen dokumentasjon på at det brann tekniske er ivaretatt i henhold til de krav som er satt ved godkjenning av tiltaket. Her anbefales det og innhente dokumentasjon om mulig.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Arbeider i kjeller i forbindelse med innredning av hybel.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? Ja Nei

Kommentar: Tak høyde i kjeller er ca. 2 meter. Deler av badet har tak høyde under 2 meter pga. falloppbygging av gulv. Det er fratrukket 2 m² grunnet lav tak høyde (1,83 m) i trappegang.

Det er målt 128 cm opp til vinduer i kjeller.

Høyden fra gulvet og opp til nederste kant på rømningsvinduet innvendig skal ikke være over 1 meter. Dette kan kompenseres ved å montere en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte.

Vinduene i kjeller er for små for godkjent dagslys inn i rommet.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	156	2
Uthus	0	31

Kommentar

Enebolig

Bod i kjeller med sluk er regnet som s-rom.

Uthus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Darius Kindurys	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	541	30		0	1087.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Andebuveien 701

Hjemmelshaver

Kindurys Darius

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.11.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.02.2024	Det foreligger ferdigattest på bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, datert 19.02.2024.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	03.11.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	31.10.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.12.2023		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CV5326>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Darius Kindurys

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Andebuveien 701

3158 Andebu

3907-541/30/0/0



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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Baderomsvifte, først etasje, ikke alltid fungerer. Skal prøve å fikse før salg.

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, varmpumpe 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**

Takstmann fant sprekker jeg viste ikke om. Står i rapporten

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Krav om oppgradering av privat avløpsanlegg inne 2027 (Fikk brev fra Sandefjord kommune).
Men ikke pålegg da det fortsatt planlegges av kommunen.
Vi hadde møte med en av kommune som forklarte at de som er projekteringsansvarlig jobber med projekteringen. De ser at mest part av 2027 går til detaljprosjektering før de kan begynne med graving.

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?

♦ **Ja**

Endret bruken fra bod til boligeom og bygget leilighet i kjelleren

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent søknad om bygging fra forrige eier

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Leilighet i kjelleren, kan brukes som hybel til utleie.
Har ikke søkt om Separat boenhet.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **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?

♦ **Ja**

Boligsalgs rapport fra kjøpet.
Målinger er gjort av oss, av KMS arkitekter AS i 2024.



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?

♦ **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?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Andebuveien 701

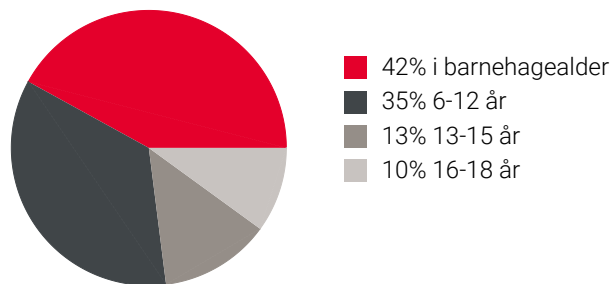
Offentlig transport

🚏 Borgen syd Linje 124	2 min 🚶 0.2 km
🚉 Stokke stasjon Linje RE11, RX11	14 min 🚶 14.1 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	18 min 🚶

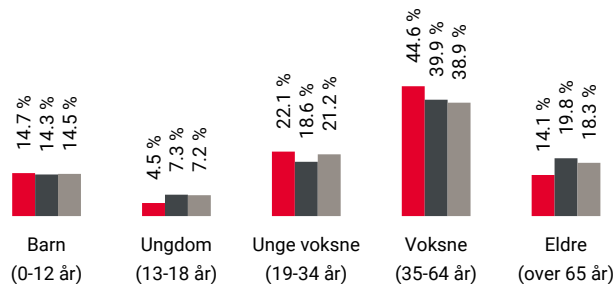
Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 265 elever, 14 klasser	5 min 🚶 3.4 km
Vennerød skole (1-7 kl.) 108 elever, 7 klasser	6 min 🚶 4.8 km
Signo grunn- og videregående skole (1-1... 11 elever, 6 klasser	8 min 🚶 5.7 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	5 min 🚶 3.6 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	11 min 🚶 12.3 km
Re videregående skole 600 elever	17 min 🚶 12.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Borgen	311	137
🟤 Kommune: Sandefjord	64 943	29 732
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

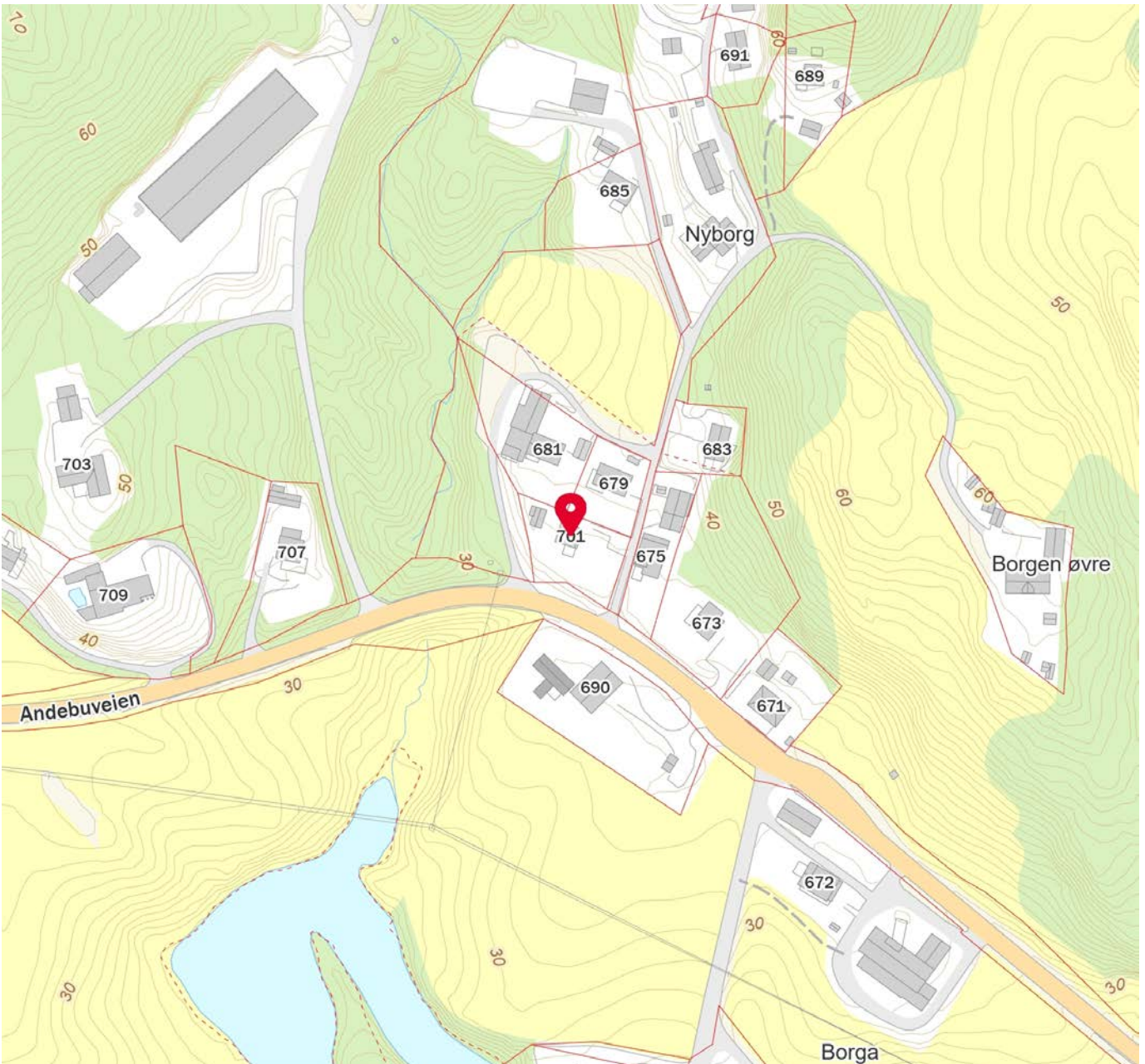
Elverhøy barnehage (1-5 år) 45 barn	21 min 🚶 2 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	3 min 🚶 2.2 km
Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	4 min 🚶 3.1 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	4 min 🚶
Meny Andebu PostNord	5 min 🚶 3.3 km

Sport

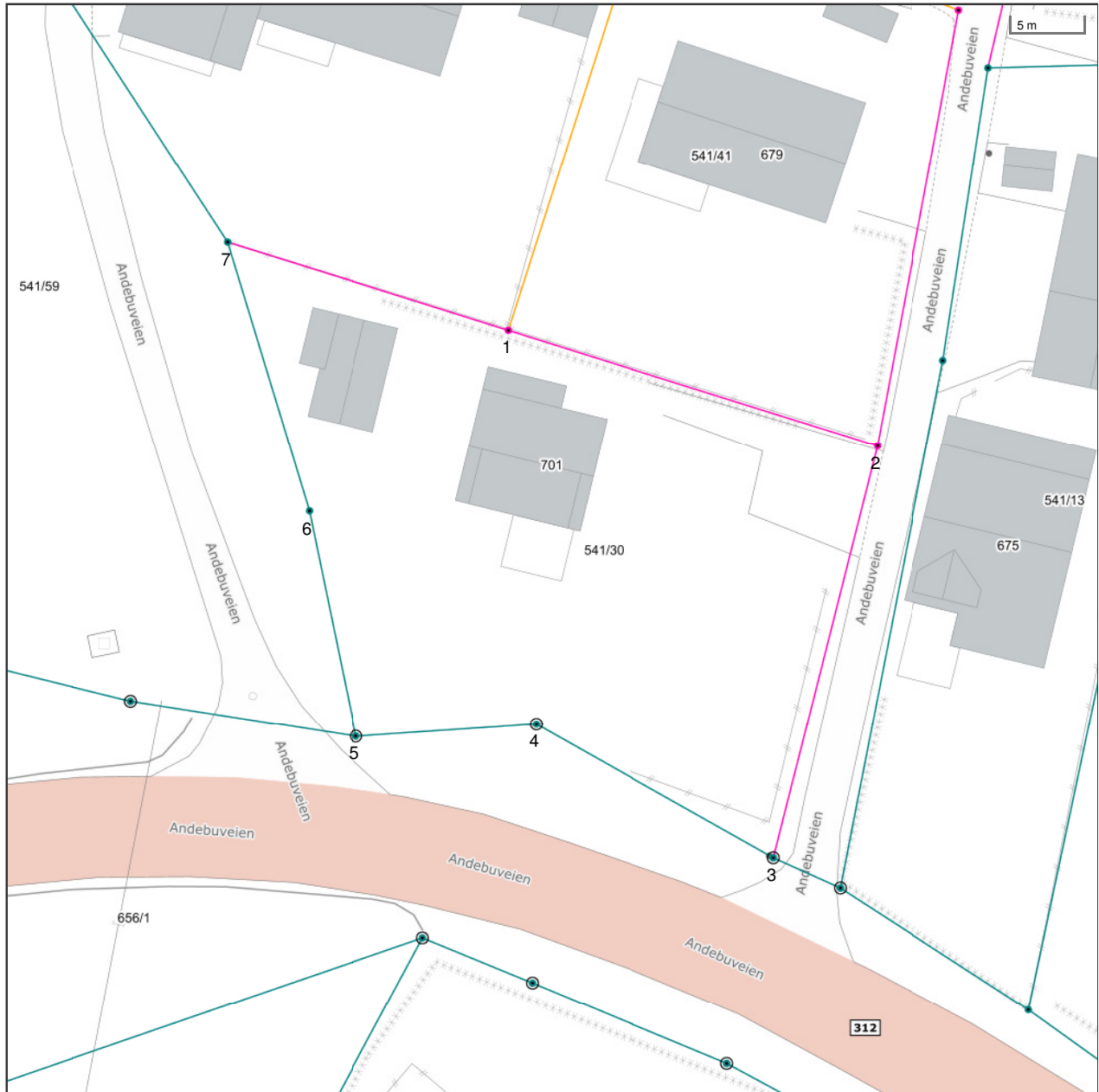
⚽ Arnadal idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	4 min 🚶 3.2 km
⚽ Pikåsen Nærmiljøanlegg Ballspill	5 min 🚶 3.5 km
🏊 Treningssenteret Andebu	5 min 🚶
🏊 Sporty24 Sem	9 min 🚶



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Eiendomskart for eiendom 3907 - 541/30//



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.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgm omtvistet | ----- Eiendomsgm lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgm mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ○ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgm mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgm middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgm nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgm uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 087,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6573836,84	Øst	569466,29

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6573856,37	569456,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,55	
2	6573848,77	569482,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,00	
3	6573819,93	569475,75	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,61	
4	6573828,96	569459,03	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,00	
5	6573827,88	569446,44	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,64	
6	6573843,51	569442,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,03	
7	6573862,16	569436,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,60	

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLHEIM	Beregnet areal	1087.3
Etablert dato	19.08.1946	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	541/30
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	541/30
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			541/30
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	30.12.2009 30.12.2009			0720-Mnrmangler, 541/30, 541/41, 541/59
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	30.12.2009 30.12.2009			0720-Mnrmangler, 541/30, 541/41
Skylddeling Skylddeling	19.08.1946			541/23, 541/30

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573836.84	569466.29	0	Ja	1087.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KINDURYS DARIUS F250985*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Andebuveien 701 3158 3158 ANDEBU	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Andebuveien 701

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3158 ANDEBU	Kirkesogn	04090503 Arnadal
Grunnkrets	1707 Borgen	Tettsted	2612 Andebu
Valgkrets	1 Nord vest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	163629682		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	163629682	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	19.02.2024
3	163629690		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 163629682: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	45
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.03.2007
Data fra bygningsendring overført	21.02.2024	21.02.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Andebuveien 701	H0101	541/30	45	2	1	1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	0	0	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0	0
U01	0	45	0	45	0	0	0

2: Bygningsendring 163629682-1: Ombygging, Ferdigattest 19.02.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	45
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
----------------	------	----------

Rammetillatelse	14.05.2021	20.05.2021
Igangsettingstillatelse	14.05.2021	20.05.2021
Endre bygningsdata	20.05.2021	20.05.2021
Ferdigattest	19.02.2024	21.02.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Andebuveien 701	H0101	541/30	45	2	1	1	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
U01	0	45	0	45	0	0	0

3: Bygning 163629690: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.03.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	541/30	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0



Sandefjord kommune

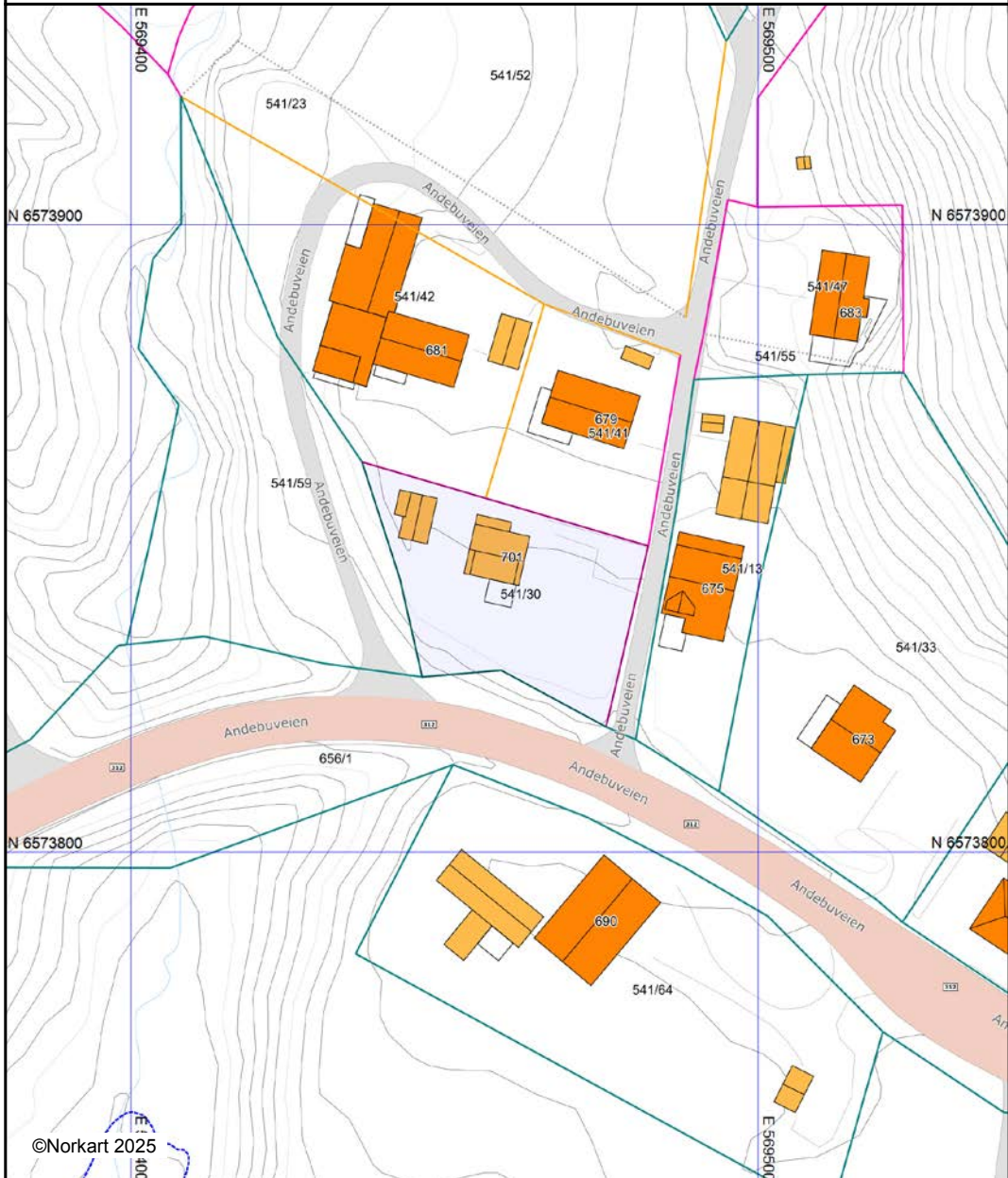
Grunnkart

Eiendom: 541/30
Adresse: Andebuveien 701
Utskriftsdato: 16.10.2025
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	



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

Ledningskart

Eiendom: 541/30
Adresse: Andebuveien 701
Dato: 16.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32


Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

	Sandefjord kommune Postadresse: Postboks 205, 3202 Sandefjord Telefon: 33 41 60 00 E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no		Dato: 16.10.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	541	Bnr:	30	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Andebuveien 701, 3158 ANDEBU						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Har eiendommen septiktank?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Privat utslipp/avløp

Er det etablert privat utslipp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad: Slamavskiller		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad: Påsikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning.		

Heftelser vann og avløp

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>

Atkomst til eiendommen:

Ankomst fra	Offentlig veg <input type="checkbox"/>	Privat veg <input checked="" type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
-------------	--	--	---



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 16.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	541	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Andebuveien 701, 3158 ANDEBU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Feiing	237,50 kr
Renovasjon	5 012,64 kr
Slam	1 200,58 kr
Sum	6 450,72 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjonsgebyr standard - bolig	25%	1 stk	3700.00	1/1	0 %	3 700,00 kr
Renovasjon - 100L ekstra restavfall	25%	1 stk	1862.50	1/1	0 %	1 862,50 kr
Feiing og tilsyn, årsgebyr	0%	1 stk	264.50	1/1	0 %	264,50 kr
Miljøgebyr	0%	1 stk	795.50	1/1	0 %	795,50 kr
Slam, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	834.90	1/1	0 %	834,90 kr
Slambehandling slamavskiller - bolig	15%	0 m3	370.87	1/1	0 %	0,00 kr
					Sum	7 457,40 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Sandefjord kommune

Utskriftsdato: 16.10.2025

Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 10

E-post: Brann-Megler@sandefjord.kommune.no

Piper og ildsteder

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	541	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Andebuveien 701, 3158 ANDEBU								

Skorsteinsløp:

Type	Plassering og sot-/feieluke	Status	Status siste	Siste	Neste	Frekvens
9x9 Teglskorstein	Feierluke	28.05.2025: Feiing utført				
Kommentar:						

Ildsted:

Type/Fabrikat	Mont.år	Plassering	Status	Siste-/neste tilsyn
Vedovn				Tilsyn ikke utført
Kommentar: Det foreligger ingen data om utførte tilsynsoppdrag av nyere dato, ta kontakt med feiervesenet for avtale om tilsyn				

Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kravene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Huseier må påse at slokkeutstyret fungerer til enhver tid.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 541/30
Adresse: Andebuveien 701
Utskriftsdato: 16.10.2025
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.



**SANDEFJORD
KOMMUNE**

1 Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, og
ajourført med senere endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§
8-1 og 8-2.

JpID: 24/29524

Ansvarlig søker:
Kms Arkitekter As
Nedre vei 8
3183 HORTEN

Tiltakshaver:
Darius Kindurys
Andebuveien 701
3158 ANDEBU

1.1

1.2 FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse: Andebuveien 701	Gårdsnr. 541	Bruksnr. 30	Festenr.	Seksjonsnr.
-----------------------------	-----------------	----------------	----------	-------------

1.3 Tiltakets/byggets art:

Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, med bruksareal 45m²

Vedtaksdato 19.02.2024	Saksnr 21/10323
---------------------------	--------------------

1.4

Dato for søknad om ferdigattest: fredag 9. februar 2024

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter
(jf. pbl. § 20-1).

Merknader:

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon
for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på
byggningsmyndighetens avslutning av saken.

Sted Sandefjord	Dato 19.02.2024	Underskrift Tonje Ormestad <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>
--------------------	--------------------	--

KOMMENTAR TIL EIENDOMSOPPLYSNING – GBNR 541/30 Andebuveien 701

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden tiltaket er fra før dette, betyr det at tiltaket er lovlig uten ferdigattest.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

KOMMENTAR TIL EIENDOMSOPPLYSNING – GBNR 541/30 Andebuveien 701

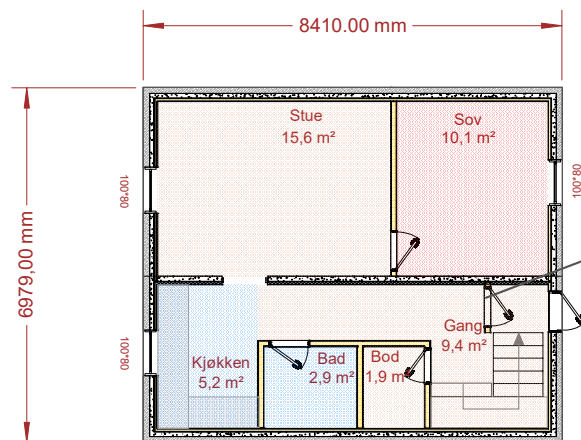
For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring.


Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Denne tegning, med tilhørende digitale filer, er arkitektens eiendom og beskyttet av loven om åndserk. All videre bruk forutsetter arkitektens samtykke.

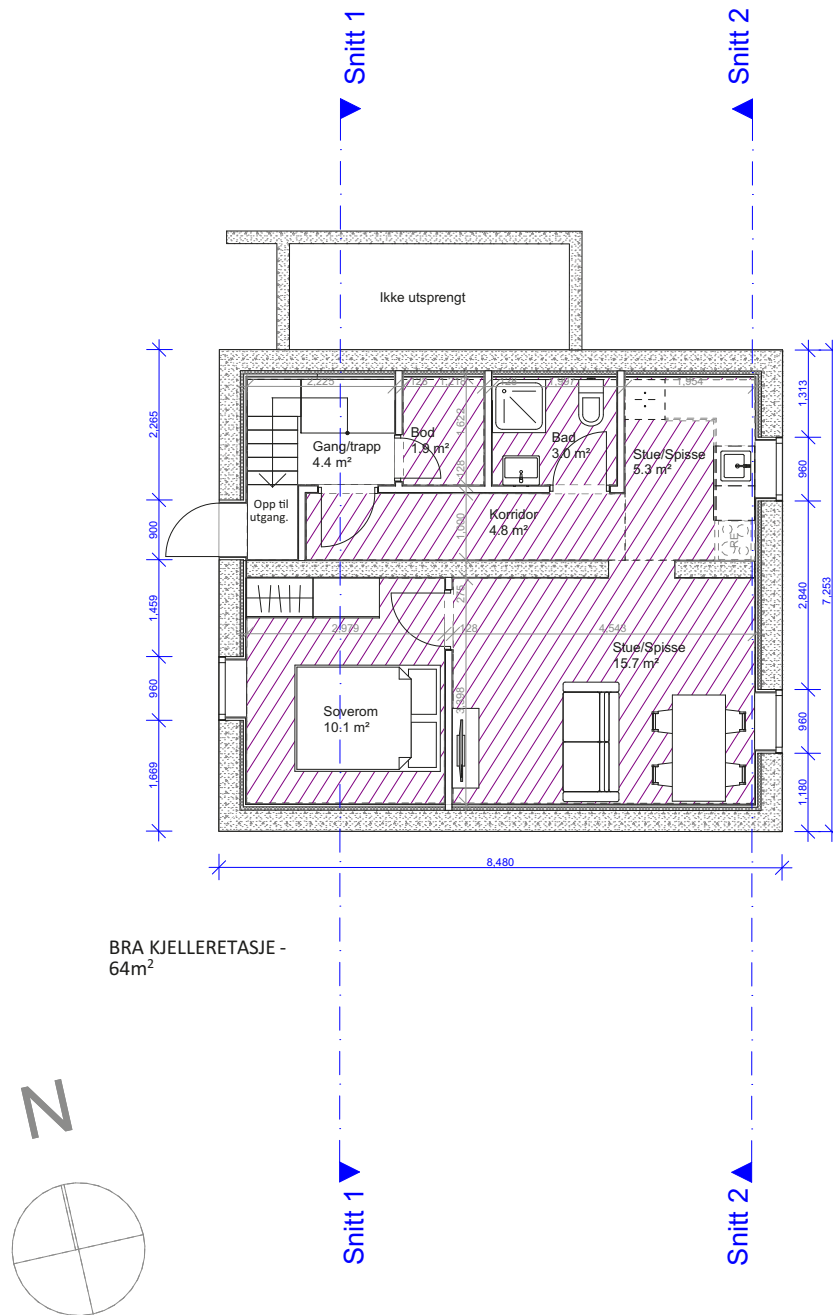


	KMS Arkitekter AS Arkitekt MÅNL Nedre vei 8 3183 Horten Tlf: 406 29 225 www.kms-arkitekter.no post@kms-arkitekter.no	Oppdr. ansv. ark.: Mathias Schulze Tlf: 406 29 225 mathias@kms-arkitekter.no	Prosjekt: Andebuveien 701, Andebu	Saksb.: Wojciech Motylski	GBnr: 541/30	Dato: 04.12.2023	Tegning: Illustrasjon 1			REV:
							Tiltakshaver: Dariusz Kindurys	Fase: BYGGEMELDING	2023370	

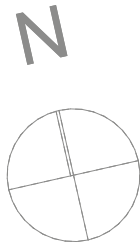


Tiltak:	Renovering av kjelleren
Adresse:	Andebuveien701, 3158 Andebu
Gård / Bruks nr : Kommune:	541/ 30 Sandford
Tiltakshaver	Mouyad Alhalabi
Ansvarlig byggleder:	
Ansvarlig SØK:	Mouyad Alhalabi
	0. etg.
Tegning nr.:	
Målestokk:	1:100
Tegnekontor:	
Tegner:	Zakaria Sakariasen SIV.ING SERVICE
Dato:	20.04.2021

Denne tegning, med tilhørende digitale filer, er arkitektens eiendom og beskyttet av loven om åndsverk. All videre bruk forutsetter arkitektens samtykke.



BRA KJELLERETASJE -
64m²



Oppdr. ansv. ark.:
Mathias Schulze
Tlf: 406 29 225
mathias@kms-arkitekter.no

KMS
KMS ARKITEKTER AS

KMS Arkitekter AS
Arkitekter MNAL
Nedre vei 8
3183 Horten
Tlf: 406 29 225
www.kms-arkitekter.no
post@kms-arkitekter.no

Tiltakshaver:
Darius Kindurys

Saksb.: Wojciech Motylski
Tegn.: GP Kont.: WM

Fase:
BYGGEMELDING

Dato:
04.12.2023

Målestokk: (A4)
1:100

Prosjekt:
Andebuveien 701,
Andebu

Tegning:
Plan Kjeller

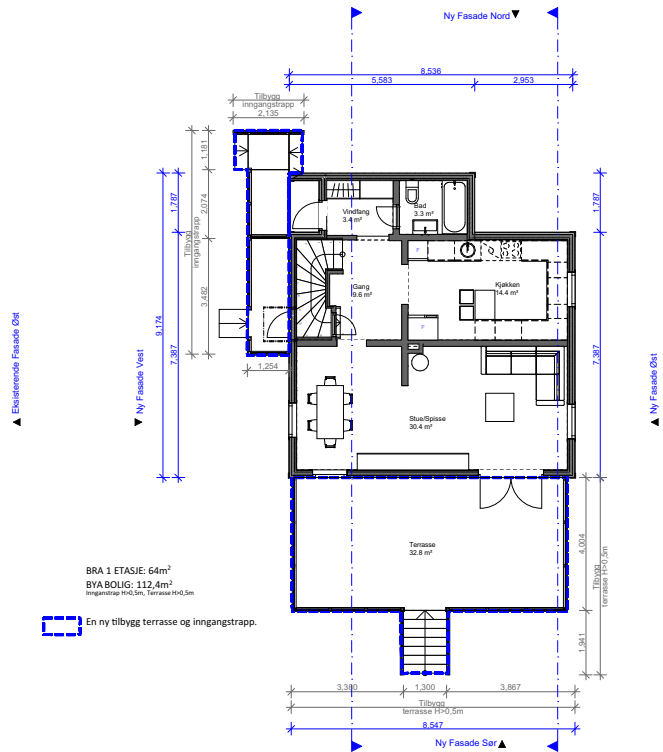
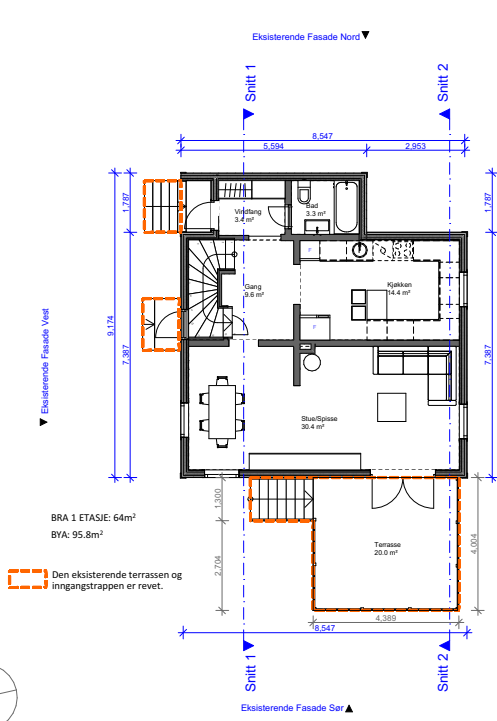
Prosjektnr.:
2023370

GBnr:
541/30

Tegningsnr.:
A20-01

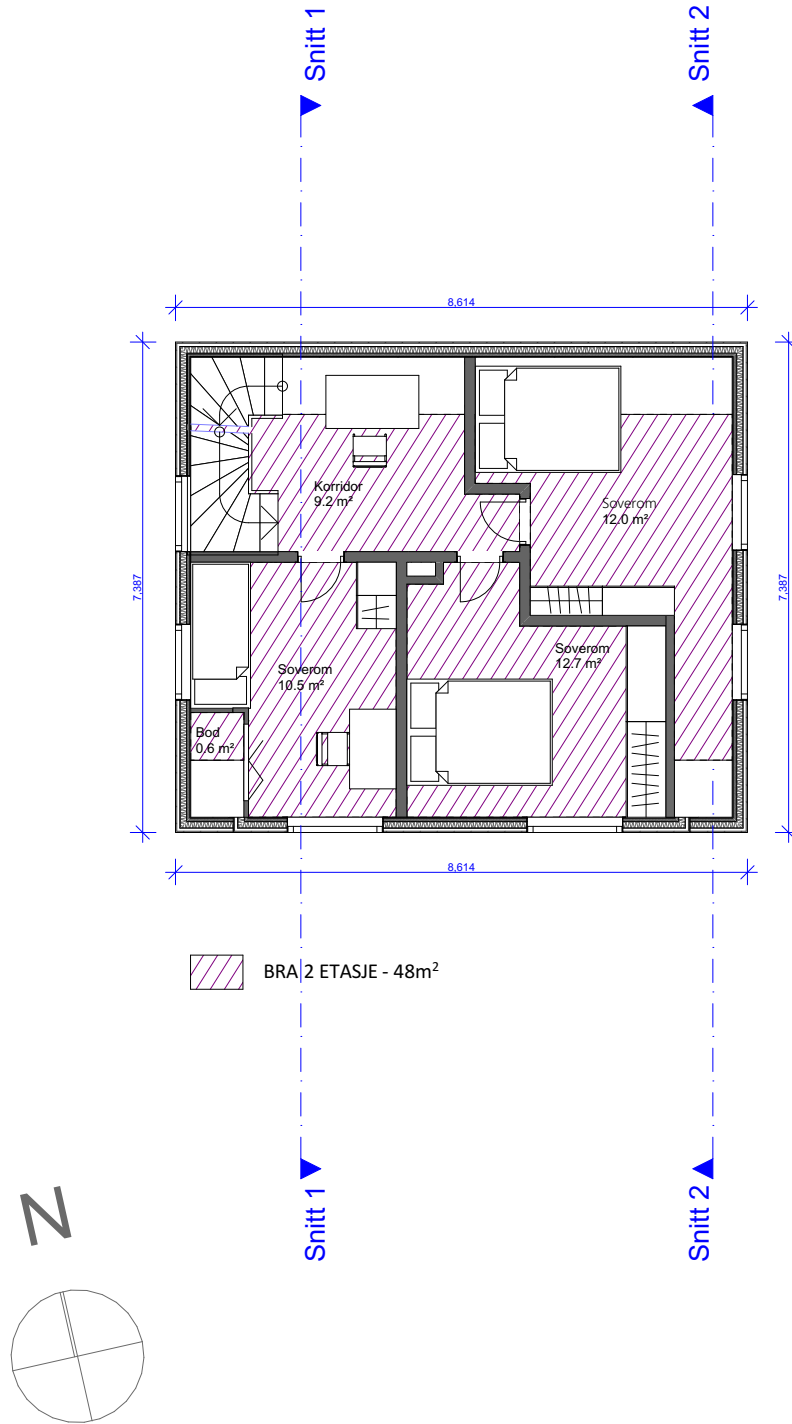
REV:

Denne tegning, med tilhørende digitale filer, er arkitektens eiendom og beskyttet av loven om åndsverk. All videre bruk forutsetter arkitektens samtykke.



	KMS Arkitekter AS Arkitekt MNAL Nedre vei 8 3183 Horten Tlf: 406 29 225 www.kms-arkitekter.no post@kms-arkitekter.no	Oppdr. ansv. ark.: Mathias Schvalbe Tlf: 406 29 225 mathias@kms-arkitekter.no	Prosjekt: Andebuveien 701, Andebu	Saksb.: Wojciech Motylski	Gbnr.: 541/30	Dato: 04.12.2023	Tegning: Plan 1. Etasje			REV:
			Tiltakshaver: Dariusz Kindurys	Fase: BYGGMELDING	2023370	Målestokk: (A3) 1:100	Tegn.: GP	Kont.: WM	Tegningsnr.: A20-02	

Denne tegning, med tilhørende digitale filer, er arkitektens eiendom og beskyttet av loven om åndsverk. All videre bruk forutsetter arkitektens samtykke.



Oppdr. ansv. ark.:
Mathias Schulze
Tlf: 406 29 225
mathias@kms-arkitekter.no

KMS Arkitekter AS
Arkitekter MNAL
Nedre vei 8
3183 Horten
Tlf: 406 29 225
www.kms-arkitekter.no
post@kms-arkitekter.no

Tiltakshaver:
Darius Kindurys

Saksb.: Wojciech Motylski
Tegn.: GP Kont.: WM

Fase:
BYGGEMELDING

Dato:
04.12.2023

Målestokk: (A4)
1:100

Prosjekt:
Andebuveien 701,
Andebu

Tegning:
Plan 2. Etasje

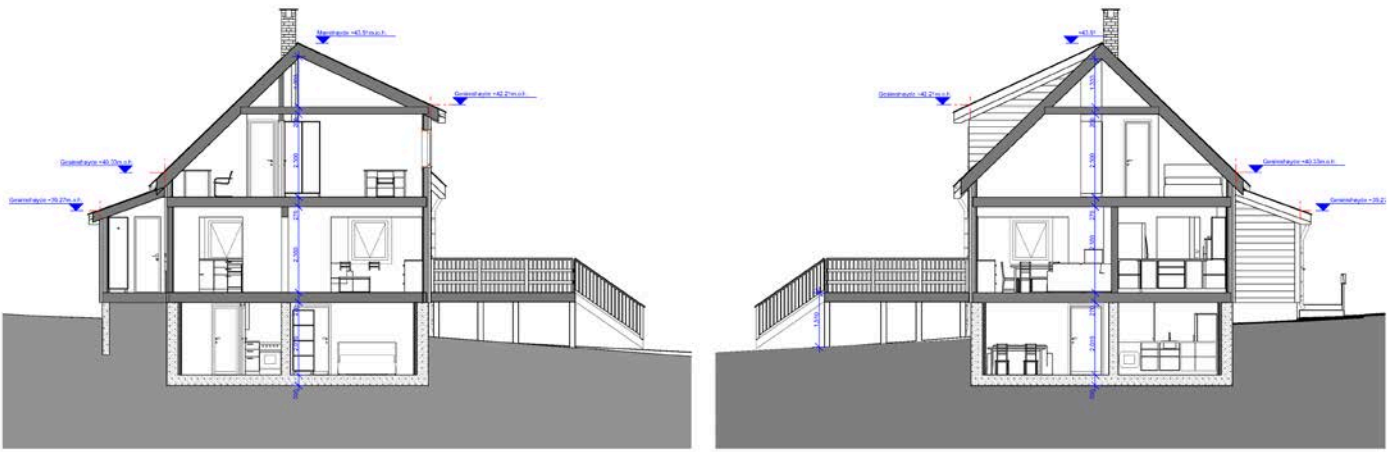
Prosjektnr.:
2023370

GBnr:
541/30

Tegningsnr.:
A20-03

REV:

Denne tegning, med tilhørende digitale filer, er arkitektens eiendom og beskyttet av loven om åndverk. All videre bruk forutsetter arkitektens samtykke.



Snitt 1-1

1:100

Snitt 2-2

1:100

KMS
KMS ARKITEKTER AS

KMS Arkitekter AS
Arkitekt: MNAL
Nedre vei 8
3183 Horten
Tlf: 406 29 225
www.kms-arkitekter.no
post@kms-arkitekter.no

Oppdr. ansv. ark.:
Mathias Schulze
Tlf: 406 29 225
mathias@kms-
arkitekter.no

Prosjekt:
Andebuveien 701, Andebu

Tiltakshaver:
Darius Kindurys

Saksb.:
Wojciech Motylski

Fase:
BIGGEMÅLING

GBnr:
541/30

2023370

Dato:
04.12.2023

Målestokk: (A3)
1:100

Tegning:
Snitt 1-1 og 2-2

Tegn.: GP

Kont.: WM

Tegningsnr.:
A30-01

REV:



11/27/23, 9:21 AM

SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 541

Bnr: 30

Fnr: 0

Snr: 0

Hj.haver/Fester:

Adresse: Andebuveien 701, 3158 ANDEBU

SANDEFJORD
KOMMUNE

Dato: 27/11-2023 Sign:

Målestokk 1:500



TEGNFORKLARING

TOMTEGRENSE

RENOVASJON

EKSISTERENDE BOLIG

NY TILBYGG- TERRASSE

TILBYGG-

INNGANGSTRAPP

AVKJØRSEL

INNGANG SEKUNDÆRE

LEILIGHET

INNGANG

PRIVAT MUA LEILIGHET

INNGANGSTRAPP

Tomteareal: 1087,3m²Arealutnyttelse iht plan:
Kommunenplanens arealdel 2023 - 2035
Plan ID: 20220010

Utnyttelse = 35 % BYA

Maksimalt utnyttelse - 380,55m²

Eksisterende utnyttelse = 12,55%

BYA eksisterende bolig - 73,6m²BYA eksisterende terrasse til bolig - 22,2m²BYA eksisterende garasjeutthuss anneks til bolig - 40,5m²BYA TOTALT EKSISTERENDE - 136,3m²

Ny arealutnyttelse etter omprosjeitering

Utnyttelse = 15,71% BYA

BYA bolig - 73,6m²BYA ny terrasse til bolig - 36,0m²Inngang H>0,5m - 2,8m²BYA eksisterende garasjeutthuss anneks til bolig - 40,5m²Totalt tilbygge bolig + terrasse + garasje - 152,9m²BYA 1p.p. - 18m²BYA TOTALT: 170,9m²Oppdr. ansv. ark.:
Mathias Schulze
Tlf: 406 29 225
mathias@kms-arkitekter.noTiltakshaver:
Darius KindurysProsjekt:
Andebuveien 701,
Andebu

KMS ARKITEKTER AS

KMS Arkitekter AS
Arkitekter MNAL
Nedre vei 8
3183 Horten
Tlf: 406 29 225
www.kms-arkitekter.no
post@kms-arkitekter.no

Saksb.: Wojciech Motylski
Tegn.: GP Kont.: WM

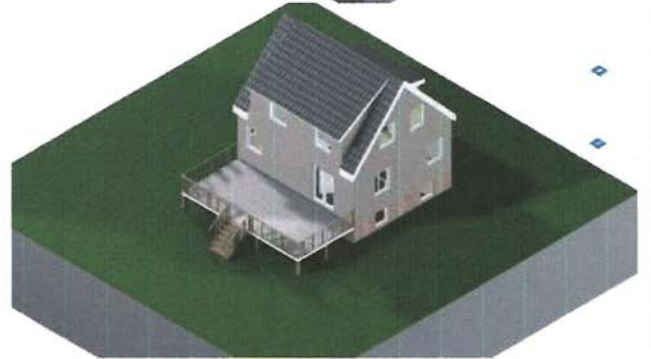
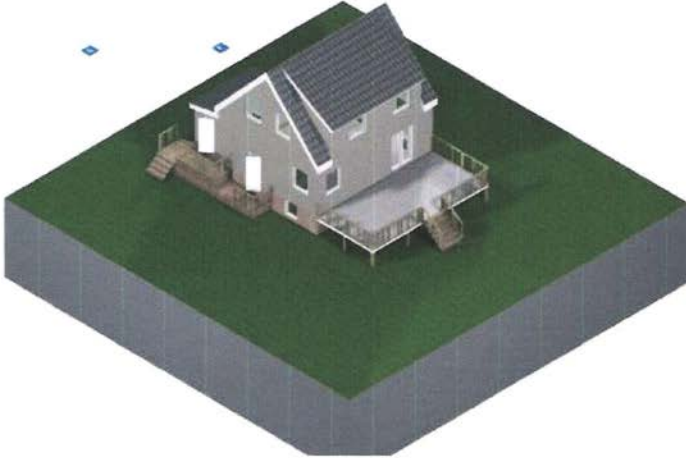
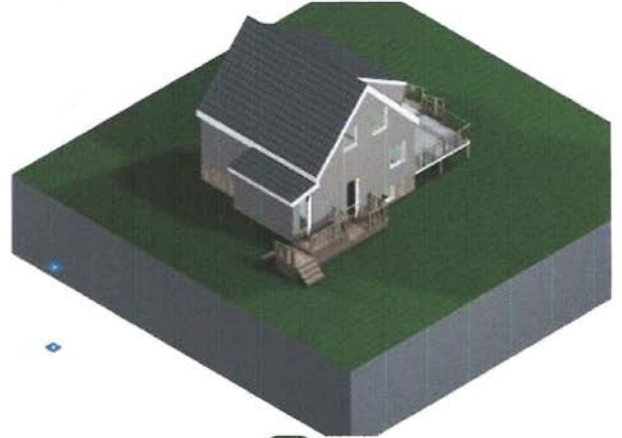
Dato:

04.12.2023

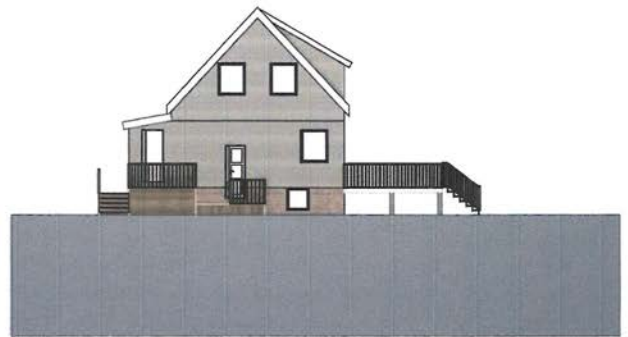
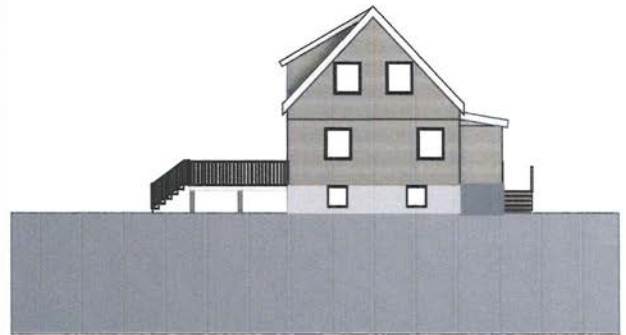
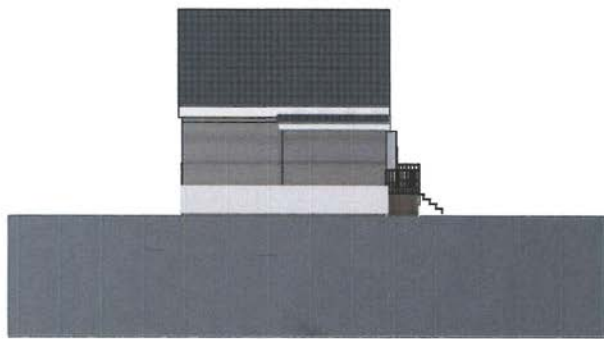
Tegning:
Situasjonsplan


REV:

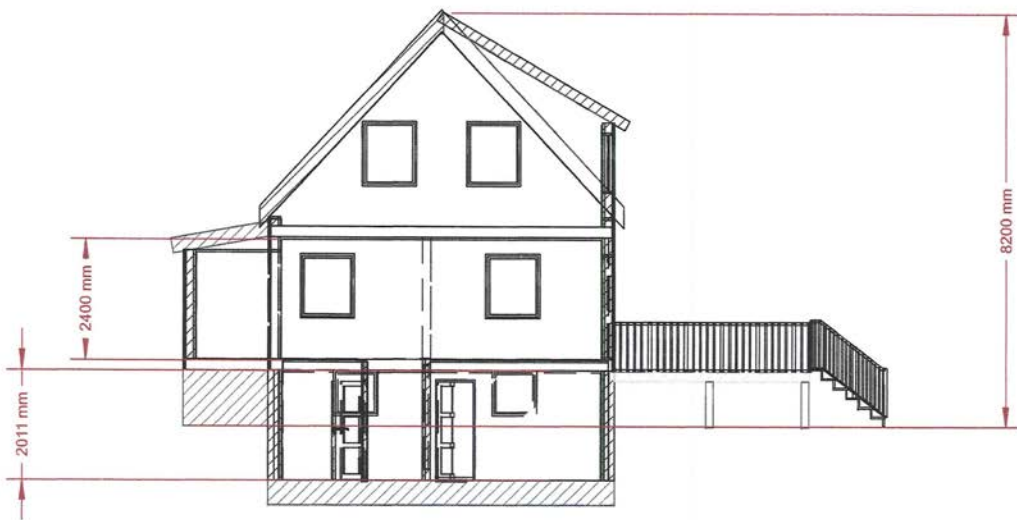
Fase:
BYGGEMELDINGMålestokk: (A4)
1:500Prosjektnr.:
2023370GBnr:
541/30Tegningsnr.:
A10-1




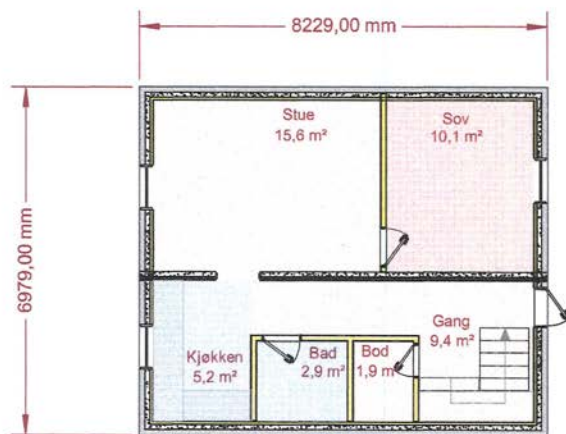
Tittel: Renovering av kjelleren		Adresse: Andebuveien 701, 3158 Andebu	Gård / Bruks nr.: 541/30	Kommune: Sandford
Tilalshaver: Mouayad Alhalabi		Plan ID: /	3158 Andebu	
Ansvarlig byggheder: /		Plan navn: /	/	
Ansvarlig SØK: Mouayad Alhalabi		Målestokk: 1:100	Tegnekontor: 	Tegner: Zakaria Sakariasen
/		Tegning nr.: /	SIV ING SERVICE	
/		/		Dato: 20.04.2021




Titel: Renovering av kjelleren	Adresse: Andebuveien 701, 3158 Andebu	Gård / Bruk nr.: 541/ 30	Kommune: Sandford
Tilakshever: Mouayed Alhatabi	Plan ID: Plan navn:		3158 Andebu
Ansvarlig byggherre:	Målestokk: 1:100	Tegnekontor: 	Tegner: Zakaria Sakarlasen SVJING SERVICE
Ansvarlig SDK: Mouayed Alhatabi	Tegning nr.2: 1		Dato: 20.04.2021



Tiltak: Renovering av kjelleren
Adresse: Andebuveien701, 3158 Andebu
Gård / Bruks nr.: Kommune: 541/ 30 Sandfjord
Tiltakshaver Mouyad Alhalabi
Ansvarlig byggleder:
Ansvarlig SØK: Mouyad Alhalabi
Tegning nr.:
Målestokk:
Tegnekontor:  Tegner: Zakaria Sakariasen SIV.ING SERVICE Dato: 20.04.2021



Tiltak:	Renovering av kjelleren
Adresse:	Andebuveien701, 3158 Andebu
Gård / Bruks nr : Kommune:	541/ 30 Sandfjord
Tiltakshaver	Mouayad Alhalabi
Ansvarlig byggleder:	
Ansvarlig SØK:	Mouayad Alhalabi
	0. etg.
Tegning nr.:	
Målestokk:	1:100
Tegnekontor:	
Tegner:	Zakaria Sakariasen SIV.ING SERVICE
Dato:	20.04.2021



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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/avgrenskingskabel 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.



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 701
3158 ANDEBUMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Charlotte SkjelbredTelefon: 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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