

Eikeveien 6, 3158 ANDEBU

Innbydende enebolig med attraktiv beliggenhet, solrike uteplasser, moderne standard og en svært fleksibel planløsning!



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 850 000,-
Omkostn.: Kr 122 640,-
Total ink omk.: Kr 4 972 640,-
Årlig festeavgift: Kr 7 000,-
Selger: Kristin Pettersen Brynilsen
Morten Pettersen Brynilsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 157/211 kvm
Tomtstr.: 747.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 218, bnr. 33
Oppdragsnr.: 1311250128

Innbydende enebolig med attraktiv beliggenhet, solrike uteplasser og moderne standard!

Boligen fremstår med gjennomgående god standard, med de fleste overflater pusset opp i senere år. Hovedetasjen inneholder et funksjonelt kjøkken med god skaplass og direkte adkomst til vaskerom, samt naturlig plass for spisestue. Videre er det en romslig og hyggelig stue med vedovn og utgang til store terrasser på begge sider, som gir svært gode solforhold og utestue tilpasset både avslapning og sosiale sammenkomster. Etasjen har også ett soverom og et delikat, helfliset bad fra 2020 med delikat standard.

Underetasjen har fleksibel planløsning med entré, hall, to soverom (ett ikke byggemeldt), bad, stue med te-kjøkken og bod. Boligen har gode parkeringsmuligheter i garasje og på egen tomt, samt ekstra utebod. En innbydende enebolig med attraktiv beliggenhet og moderne standard!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	64
Egenerklæring	96
Ledningskart	105
Grunnkart	106
Reguleringskart med bestemmelser	107
Midlertidlig brukstillatelse	112
Byggemeldte tegninger	113
Servitutter/erklæringer	128
Energiattest	134
Nabolagsprofil	141
Budskjema	149

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 157 m²

BRA - e: 54 m²

BRA totalt: 211 m²

TBA: 120 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 73 m² Entré 1, hall m/trapp, soverom 1, bod 1, bad, soverom 2 (ikke godkjent soverom), bod 2, stue/te-kjøkken og entré 2

BRA-e: 20 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 84 m² Trapp, spisestue, soverom, kjøkken, vaskerom 1/bod, stue, gang, vaskerom 2 og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

120 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m² Garasje og vedbod

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m² 2 boder.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal underetasje:

Entré 1: 3,3 m²

Hall m/trapp: 16,1 m²

Soverom 1: 6,7 m²

Bod 1: 4,1 m²

Bad: 3,1 m²

Soverom 2: 11,1 m²

Bod 2: 3,5 m²

Stue/te-kjøkken: 18,2 m²

Entré 2: 2,4 m²

Areal 1. etasje:

Trapp: 3,8 m²

Spisestue: 11 m²

Soverom: 8,5 m²

Kjøkken: 11,1 m²

Vaskerom 1: 3,9 m²

Stue: 24,7 m²

Gang: 1,9 m²

Vaskerom 2: 4,2 m²

Bad: 10,8 m²

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Underetasje: Det er tegnet inn hobbyrom der det i dag er stue/te-kjøkken og entré.

Tegnet inn vegg i hall og boder der det i dag er hovedsoverom.

1. etasje: Tegnet inn soverom der det i dag er bad.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

Garasje og bod: Tegninger stemmer med dagens bruk med unntak av det er etablert en vedbod på nordside av garasjen som ikke er tegnet inn.

Utebod: Det foreligger ikke tegninger.

Kjøper påtar seg evt. risiko både for fremtidig fortsatt bruk og evt. pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

747.6 m²

Tomtebeskrivelse

Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften hvert 10 år regnet fra 01.10.1977.

Festetiden skal være 99 år regnet fra 01.06.1983.

Festekontrakten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Årlig festeavgift

Kr 7 000

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje 01.01.2028.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten. Beløp kr. 25 x oppjustert festeavgift.

Festekontrakt datert

03.06.1983.

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet i blindvei i et veletablert og familievennlig boligfelt som hovedsakelig er bestående av eneboliger. Det er kort vei til grønne naturomgivelser og stier ideelle for tur, lek og rekreasjon. Det er gang/sykkelvei til skole, barnehage og Andebu sentrum og kollektivtrafikk, slik at hverdagen blir praktisk og behagelig.

Beliggenheten gjør at du med få skritt kommer til fine turstier, akebakker, fotballbaner, Andebus bootcamp, skiløyper m.m, og flotte badeplasser for både store og små er innenfor sykkelavstand.

Andebu sentrum har det meste du trenger av sentrumsfasiliteter som Aktiv Eiendomsmegling, Andebu Sparebank, restaurant i Herredshuset, kafeer, matbutikker, frisører, treningssenter, vinmonopol, bibliotek og bensinstasjon for å nevne noe. Om du har større ærender er det ca 20 minutter å kjøre til Sandefjord sentrum eller Tønsberg sentrum. Torp flyplass ligger også ca 20 minutter fra Andebu, og det er kun ca. 10 minutter til E18.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Andebu skole (1-7 kl.) ca. 1.3 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca 1.4 km

Gjennestad videregående skole ca 15.1 km

Re videregående skole ca 15.5 km

Barnehager:

Gravdal barnehage (1-5 år) ca 1.8 km

Møyland barnehage (2-5 år) ca 1.9 km

Skolekrets

Andebu

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Granheimveien (Linje 124) ca. 0.7 km

Stokke stasjon med tog (Linje RE11, RX11) ca. 16.9 km

Sandefjord lufthavn Torp ca. 21 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig over to etasjer oppført i 1983. Boligen har en praktikantdel i underetasjen med egen inngang. Det medfølger garasjeplass i dobbelgarasje fra 1989, delt med nabo. Boligen har en teknisk tilstand som i hovedsak er preget av alder, men det er utført flere oppgraderinger etter 2016, blant annet oppussing av overflater, skiftet ytterdører, enkelte vinduer skiftet, samt renovering av ett bad med tilhørende røropplegg i 2020. Enkelte bygningsdeler og installasjoner har normal bruksslitasje i forhold til alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sentrale bygningsdeler, herunder taktekking, renner og beslag, flere vinduer og samtlige terrassedører, samt utvendige vann- og avløpsledninger. Dreneringen vurderes som svekket, og terrenget har ikke tilfredsstillende fall bort fra bygningen, noe som gir risiko for økt fuktbelastning mot grunnmur. Det bør spesielt nevnes at boligen har tre våtrom som har passert forventet levetid, og disse får derfor TG3. Våtrommene er oppført med eldre membran- og konstruksjonsløsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring, og blir derfor ikke nærmere undersøkt. Boligen fremstår ellers som normalt vedlikeholdt for byggeår, men det må forventes videre løpende vedlikehold og utskiftninger av bygningsdeler som har nådd eller nærmer seg slutten av teknisk levetid. Bygningen er oppført i henhold til de byggtekniske krav som gjaldt i 1983, og dagens krav til ventilasjon, isolasjon, fuktsikring og brannsikkerhet er betydelig strengere enn

da boligen ble oppført. For utfyllende informasjon vises det til registrerte avvik i de respektive bygningsdelene.

UTVENDIG

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet takstein fra byggeår. Vindskier er fra 2019. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål. Takrenner mot sør og vest skiftet i 1989 og mot øst fra 1999. Israftbeslag fra 2019. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert med 10 cm mineralull og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på soverom. Loftet er isolert med 15 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser. Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra byggeår, samt fra 2002 på kjøkken og spisestue. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2014 på soverom 2 i underetasjen, 2019 på bad og 2020 på soverom i 1. etg. Malte terrassedører i tre med 2 og 3-lags isolerglass fra byggeår. Malt vippeport av tre til garasje. Isolert og formpressede ytterdører med glassfelt fra 2016 og 2018. Terrasser på 4 nivåer på totalt ca. 120 m². Terrassebord i trykkimpregnert tre. Liggende spilerekkverk på 90 - 92 cm og mur rekkverk over garasje på 113 cm. Hagestue i stålkonstruksjon med glassvegger og plexiglasstak på ca. 10 m². Enkel garasje kjedet med boligens underetasje. Fundamentert med betongsåler på faste masser. Gruset gulv. Yttervegger av pussede lettklinkerblokker. Tak av betong som er gulv for terrassen over. Ny papptekking og beslag på betongdekket over garasjen fra 2013. Vippeport av tre med automatisk portåpner. Montert elbil lader.

INNVEDIG

Gulver har parkett/tregulvi (vokset) i første etasje, laminat, flis og teppe. Vegger har malte gipsplater, malte panelplater, trepanel og tapet. Tak har malte takessplater, malte gipsplater og malt trepanel. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Retningsavvik er kontrollert i hall og stue i underetasjen, samt spisestue og stue i 1. etg. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor ± 7 mm - normalt iht. alder. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gulv i kjeller av betong, tekket med flis, laminat og teppe. Innforede vegger med plater. Hulltaking er foretatt i soverom og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 20,1 % i bunnsvill. Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene fra 2016. Det er montert rekkverk og håndløper. Det er innvendige malte glatte og enkelte profilerte dører.

VÅTROM

Badet i underetasjen er fra byggeår. Det er flis på vegg og malt trepanel i himling. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Bra fall lokalt rundt sluk. Sluk i gulv av plast. Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, dusjhjørne og gulvmontert toalett. Avtrekksvifte i vegg og tilluftspalte under dør. Hulltaking er foretatt fra hall uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom i 1. etg. med tilkomst fra kjøkken er fra byggeår. Brukes i dag som bod, men vurderes som våtrom. Det er våtromstapet på vegger og malte takessplater i himling. Det er helt flatt gulv som er tekket med vinylbelegg. Sluk i gulv av plast. Inneholder benkeplate med nedfelt skyllekum i rustfritt stål og opplegg til vaskemaskin. Ventil i tak og tilluftspalte under dør. Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

Opprinnelig bad i 1. etg. fra byggeår som er i bruk som vaskerom. Det er flis på vegg og malte takessplater i himling. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Sluk i gulv av plast. Rommet inneholder speilskap, vaskemaskin og tørketrommel. Ventil i tak og tilluftspalte under dør. Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold. Hovedbadet i 1. etg. ble renoveret av fagfolk i 2020. Litexplater montert på egeninnsats. Det er flis på vegg og malt innvendig tak med nedfelte downlights. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

12 mm nedsenket dusjsone med bra fall mot sluk. Tilnærmet flatt utenfor. Det er synlig membran i sluk. Arbeider er utført av fagfolk. Fremlagt dokumentasjon på bruk av membran. Inneholder innredning med dobbelservant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegg og badekar. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Tre av veggene er mot yttervegg og siste vegg er mot vaskerom og døråpning. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på normalt utsatte steder.

KJØKKEN

Enkelt te-kjøkken med benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum og to koketopper. Integrert benkekjøleskap. Det er ingen ventilering fra kjøkken. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert komfyr, micro og platetopp. Frittstående kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er i kobber fra byggeår og plast/rør i rør system til badet i 1. etg fra 2020. Samlestokk og stoppekran plassert i bod. Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet. Innvendig avløp er av plast fra byggeår. Noe nyere på bad i 1. etg fra 2020. Stakeluker i bod.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.

Varmtvannsbereder på 190 liter, plassert i bod.

Sikringsskap er plassert i bod. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 16 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra byggeår og det er synlig vorteplast mot grunnmur. Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament. Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

BOD

Frittstående utebod på nordsiden av bolig. Vegger av tynne malte lafteplank. Saltakkonstruksjon med fuktskader. Boddører av tre.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:

Forenklet undertak av sutakplater teknet med dobbelkrummet takstein fra byggeår. Vindskier er fra 2019. 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. Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft".

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket er stedvis noe moselagt.

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

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldet taktekking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål. Takrenner mot sør og vest skiftet i 1989 og mot øst fra 1999. Israftbeslag fra 2019. Trinn montert for feier.

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

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Stedvis avflasket belegg.

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

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert med 10 cm mineralull og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Stedvis er det observert luftbobler i malingstrøkene på kledningsbordene. Det er begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur og det er registrert at spiker enkelte steder er slått for langt inn i kledningsbordene.

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:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden anbefales det å etablere luftesjikt, samt å unngå å slå spiker for langt inn i kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til konstruksjonen. Manglende lufting og spiker som er slått for langt inn kan over tid føre til oppfukning og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft:

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på soverom. Loftet er isolert med 15 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser. Punktet må sees i sammenheng med "Taktekking".

Vurdering av avvik:

Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Det er registrert fuktskjolder på undertaket, og det ble målt forhøyede fuktverdier i området rundt luftehatten.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Fuktskjolder på undertaket og forhøyede fuktverdier rundt luftehatten bør overvåkes jevnlig. Eier har utført en midlertidig utbedring fra tak.

Vinduer:

Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra byggeår, samt fra 2002 på kjøkken og spisestue.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk.

Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelister er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Dører:

Malte terrassedører i tre med 2 og 3-lags isolerglass fra byggeår. Malt vippeport av tre til garasje.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på garasje- og terrassedører.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk.

Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av ytterdører, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelister er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasser på 4 nivåer på totalt ca. 120 m². Terrassebord i trykkimpregnert tre. Liggende spilerekkverk på 90 - 92 cm og mur rekkverk over garasje på 113 cm. Hagestue i stålkonstruksjon med glassvegger og plexiglasstak på ca. 10 m².

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav da rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.

Tekkingen på terrasse over garasje har utettheter.

Noe værslitte toppbord på rekkverk, samt noe råteskade i terrassebord over garasjen.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverkshøyde tilfredsstiller 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 og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

Det bør legges nytt tettesjikt over garasjen for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Det er behov for vedlikehold av toppbord, samt utskifting av råteskadet terrassebord for å forhindre videre forringelse.

Garasje:

Enkel garasje kjedet med boligens underetasje. Fundamentert med betongsåler på faste masser. Gruset gulv. Yttervegger av pussede lettklinkerblokker. Tak av betong som er gulv for terrassen over. Ny papptekking og beslag på betongdekket over garasjen fra 2013. Vippeport av tre med automatisk portåpner. Montert elbil lader.

Vurdering av avvik:

Det er utettheter fra taket i garasjen og store fuktskjolder i takplater. Takplater mangler og det er synlig isopor.

Konsekvens/tiltak:

Isoporplater bør tildekkes med brannhemmende plater som gips, og overganger mot annen konstruksjon bør fuges med egnet brannfugemasse for å redusere brannfare og utvikling av skadelige gasser ved eventuell brann. Det anbefales også oppgradering av utvendig tettesjikt på tak og drenering.

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 for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ anses avviket som lukket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader for utbedring. Konsekvensen av manglende måling er usikkerhet rundt radonnivået, noe som kan innebære helserisiko ved forhøyede verdier.

Rom Under Terreng:

Gulv i kjeller av betong, tekket med flis, laminat og teppe. Innforede vegger med plater. Hulltaking er foretatt i soverom og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 20,1 % i bunnsvill. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en

risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Vurdering av avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er registrert dampsperre i konstruksjonen, men hovedregelen er at dampsperre skal benyttes når mindre enn 50% av veggen er under terreng. Det vurderes derfor at bruk av dampsperre i dette tilfelle er feil utførelse.

Konsekvens/tiltak:

Feil bruk av dampsperre kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen, med risiko for mugg- og råteskader over tid. Dette kan redusere levetiden på veggkonstruksjonen og føre til dårligere inneklima.

Det anbefales å oppgradere utvendig fuktsikring og drenering langs grunnmuren.

Deretter bør innforede vegger rives og bygges opp på nytt i henhold til anbefalte byggtekniske løsninger.

1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

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

Vurdering av avvik:

Det er montert vinduer eller dører i våtsonen. Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det anbefales ikke å benytte fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men badekaret bør brukes med varsomhet for å unngå vannsprut mot treverk.

1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert komfyr, micro og platetopp. Frittstående kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Vurdering av avvik:

Kjøkkenkranen har en lekkasje og det er begrenset stoppfunksjon som gjør at kranen kan beveges utenfor vaskekummen.

Benkeplate med overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak:

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

Vannledninger:

Vannrør er i kobber fra byggeår og plast/rør i rør system til badet i 1. etg fra 2020.

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak:

Grunnet alder på kobberrør vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes så 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.

Avløpsrør:

Innvendig avløp er av plast fra byggeår. Noe nyere på bad i 1. etg fra 2020. Stakeluker i boder. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende ventilasjon i hall, stue i underetasjen, kjøkken og spisestue.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig innelima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

Elektrisk anlegg:

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 bod. Sikringer består av automatsikringer. 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. 1983.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ja.

Fremvist samsvarserklæringer opplegg elbil-lader og fastkoble varmtvannsbereder.

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei.

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

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 ledning som ikke er tilstrekkelig festet, bruk av skjøteledninger til vaskemaskin, tørketrommel på vaskerom og portåpner i garasje, alder på deler av anlegget, 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.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

Generell kommentar:

Takstmannen er ikke autorisert på El-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.

Fuktsikring og drenering:

Drenering fra byggeår og det er synlig vorteplast mot grunnmur. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det er skader på vorteplasten mot nord, samt at det mangler topplis.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes

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

Terrengforhold:

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

Vurdering av avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. 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.

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.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

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:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

Forhold som har fått TG3

Underetasje - Bad - Generell:

Badet i underetasjen er fra byggeår. Det er flis på vegg og malt trepanel i himling. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Bra fall lokalt rundt sluk. Sluk i gulv av plast. Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, dusjhjørne og gulvmontert toalett. Avtrekksvifte i vegg og tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er motfall utenfor dusjsone. Ikke synlig membran i sluk og ingen dokumentasjon.

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak:

Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede leve-brukstid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader.

Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppkader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

1. etasje - Vaskerom 1/bod - Generell:

Vaskerom i 1. etg. med tilkomst fra kjøkken er fra byggeår. Brukes i dag som bod, men vurderes som våtrom. Det er våtromstapet på vegger og malte takessplater i himling. Det er helt flatt gulv som er tekket med vinylbelegg. Sluk i gulv av plast. inneholder benkeplate med nedfelt skyllekum i rustfritt stål og opplegg til vaskemaskin. Ventil i tak og tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak:

Vaskerommet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede leve-brukstid. Det må påregnes total

rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppskader. Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

1. etasje - Vaskerom 2 - Generell:

Opprinnelig bad i 1. etg. fra byggeår som er i bruk som vaskerom. Det er flis på vegg og malte takesplater i himling. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Sluk i gulv av plast. Rommet inneholder speilskap, vaskemaskin og tørketrommel. Ventil i tak og tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak:

Vaskerommet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede leve-brukstid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppskader. Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Underetasje - Stue/te-kjøkken - Avtrekk:

Vurdering av avvik:

Det er ingen ventiler fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak:

For å lukke avvik må det monteres en ventilator over koketopp med avtrekk som føres ut gjennom yttervegg for å sikre effektiv fjerning av fukt og matos.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 10.12.2025 av Olav R. Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Hvilket år ble jobben fullført? 2020. Firmanavn: Comfort Sandefjord rørhandel/Set elektro. Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad! Rørlegger arbeid er utført av Comfort Sandefjord rørhandel inkl. alle rørinstallasjoner og tilkoblinger. Elektrisk er utført av set elektro. Murerarbeid (membran) er utført av murer innleid via Comfort. gulv og sluk. Egeninnsats omfatter liteks plater på vegger, disse er smurt heldekkende med

membran samt flis legging.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Nytt bad. membran, tette sjikt og sluk er utført av Faglært murer innleid av Comfort.

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja. Det er ikke lagt tak shingel på ute bod, denne er provisorisk med presenning, så bør utbedres. Tak plater i garasje har vært fukt skadet siden vi kjøpte huset i 2016. I egenerklæringen fra tidligere eier står det at dette ble utbedret med takpapp over garasje.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Beskrivelse av arbeidet: Byttet 2 dører, 6 vinduer og etter isolert i 2020. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindskier og blekk.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Beskrivelse av arbeidet: Bod satt opp av oss. Mark terrasse bygget. Skiftet terrassebord.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja. På tilsyn ble det ingen avvik men anmerking. Beskrivelse fra feier. Nest øverste innerelement er sprukket. Dersom sprekken blir større eller går over flere elementer vil man måtte utbedre eller rehabilitere skorstein.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Det er byttet bord på terrasse og utvidelse av terrasse på bakkeplan. Er tiltaket godkjent av kommunen? 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. Brukt rom i kjeller som soverom. satt inn rømnings vindu. Dette er ikke bygge meldt til kommunen.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Ja. Det er en hybel del i huset med egen inngang, men det er ikke satt opp vegg mellom hybel og enebolig. kun dør. Hybel er ikke en egen enhet. Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Som nevnt tidligere har det vært fuktskader i takplater i garasje. Dette ble utbedret med skifte av takpapp over garasje nevnt i egenerklæring av tidligere eier år 2013.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja. Noen skuffer har hengt litt på kjøkken, disse kan sikkert justeres med nye skruer. Elektrisk Persienne stue er monter litt for lavt. Må løftes litt på for at terrasse dør skal gå fritt opp.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

1. etasje inneholder trapp, spisestue, soverom, kjøkken, vaskerom 1/bod, stue, gang, vaskerom 2 og bad.

Underetasjen inneholder Entré 1, hall med trapp, soverom 1, bod 1, bad, soverom 2 (ikke godkjent soverom), bod 2, stue/te-kjøkken, entré 2 og garasje.

Boligen disponerer og en halvpart av garasje med vedbod, samt en utebod.

Standard

Boligen fremstår med gjennomgående god standard, hvor de fleste overflater er pusset opp i senere år. Hovedetasjen byr på et hyggelig og funksjonelt kjøkken med direkte adkomst til vaskerom/grovkjøkken. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og rikelig med skaplass, og rett utenfor kjøkkenet er det naturlig plassering av spisestue.

Videre finner man en romslig, men samtidig koselig stue med vedovn og utgang til stor terrasse på begge sider av boligen. Terrasseløsningen gir svært gode solforhold gjennom hele dagen og med en flott utestue, byr uteplassene til rom for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Hovedetasjen inneholder for øvrig ett soverom, ekstra vaskerom/bod samt et romslig og delikat, helfliset bad fra 2020. Badet holder høy standard og er utstyrt med stort dusjhjørne, hjørnebadekar og varmekabler i gulv.

Underetasjen har en fleksibel og funksjonell planløsning med entré, stor hall med god plass til klesoppbevaring, to soverom (hvorav ett ikke er byggemeldt og kan derfor ikke anses som soverom), bod, bad, stue med te-kjøkken samt ekstra entré. Denne delen av boligen har tidligere vært benyttet både som hybel og TV-stue, og gir mange bruksmuligheter. Dette arealet er ikke godkjent til varig oppholdsrom og er markert som hobbyrom på tegninger. Boligen har totalt tre godkjente soverom på opprinnelige tegninger, men ett soverom er senere omgjort til baderom, og en bod er innredet til soverom.

Eiendommen disponerer to parkeringsplasser i garasje, i tillegg til oppstillingsplasser på egen tomt. Nyere, separat utebod gir gode lagringsmuligheter.

Dette er en meget innbydende enebolig med attraktiv beliggenhet, solrike uteplasser og moderne standard – et ideelt hjem for både familier og deg som ønsker god plass kombinert med nærhet til naturen.

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.

Følgende medfølger ikke hadelen:

- Pax garderobeskap i første etasje/kjeller.
- Boligalarm
- Lift gardiner
- Lysekrone/prisme
- Kjøleskap/oppvaskmaskin
- Vegglampe stue
- Veggmontert tv/oppheng
- Internett/tv bokser
- Speil i gang, hall, soverom og stue

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

Enkel garasje kjedet med boligens underetasje.

Halvpart av en dobbelgarasje bygget på nabogrensen, hvor nordre halvpart disponeres av denne eiendommen. Det er montert el-bil lader. Fundamentert med betongsåler på faste masser. Støpt og pusset betonggulv. Yttervegger av lettklinkerblokker. Saltak med w-takstoler, tekket med dobbelkrummet takstein. Malt leddport av tre. Ellers biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

95315285

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)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe fra 2011, plassert i trappegang. Sist service i 2024.

Termostatstyrte varmekabler i entrè 1, hall og bad i 1. etg. Trinnstyrte varmekabler i stue og entrè 2 i underetasjen, samt vaskerom 2 i 1. etg.

Det er montert peisovn i stue fra 2011, glassplate på gulv i front.

Vedovn i stue i underetasjen.

Elementpipe fra byggeår med pusslag, sotluke på bad. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Siste utførte tiltak:

Tilsyn: 01.02.2024.

Feiing: 10.05.2021.

Anmerkning: Nest øverste innerelement er sprukket. Dersom sprekken blir større eller går over flere elementer vil man måtte utbedre eller rehabilitere skorstein.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info 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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 850 000

Kommunale avgifter

Kr 16 920

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr 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 primær

Kr 1 049 468

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 197 871

Formuesverdi sekundær år

2023

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 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 218, bruksnummer 33, festenummer 62 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:

3907/218/33/62:

03.06.1983 - Dokumentnr: 9000049 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 337
MED FLERE BESTEMMELSER
Opprinnelig dok nr 7313/1983 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:218 Bnr:33 Fnr:62 F1
Gjelder denne registerenheten med flere
Festekontrakten ligger vedlagt salgsoppgaven.

01.01.2020 - Dokumentnr: 989426 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:218 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 458862 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:218 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligbygg datert 09.01.1984. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

1. Pusse grunnmur utvendig.
2. Støpe dekke som tak på garasje og montere garasjeport.
3. Lage terrasse ut for terrassedør i stue. terrassedører må holdes forsvarlig låst inntil terrassen og garasjetaket er ferdige.
4. Fullføre pussing av vegger i boder og hobbyrom.
5. Tapetsere/male vegger i WC i underetasjen.
6. Montere sanitærutstyr i WC i underetasjen.

Følgende må rettes:

Feierluke må plasseres minst 3 cm fra brennbart materiale.

Dette arbeid må være fullført innen 1.1.1985.

Det foreligger tegninger fra 17.11.1980 og 21.03.1983.

Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven.

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. Det gjøres spesielt oppmerksom på at soverom og hybelløsning i underetasjen som er innredet og brukt som soverom ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold da dette

ikke er byggemeldt. Rommet er forøvrig angitt som bod og hobbyrom på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. 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 gjøres spesielt oppmerksom på at badet i 1. etasje er byggemeldt som soverom og vaskerommet er byggemeldt som bad. I underetasjen er stue med te-kjøkken byggemeldt som hobbyrom, badet er byggemeldt som wc, samt at hovedsoverommet er byggemeldt som bod. Disse rommene nødvendigvis tilfredsstiller ikke kravene til rømningsvei og lys. Bruksendring er ikke søkt og godkjent. Kjøper påtar seg evt. risiko både for fremtidig fortsatt bruk og evt. pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.01.1984.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen har ikke registrert vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 20220010. .

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023.

Arealbruk: Friområde-framtidig og boligbebyggelse-nåværende.

Reguleringsplaner:

Id: 19860015.

Navn: Andebu sentrum.

Plantype: Områderegulering.

Formål: annet friområde, kjørevei og frittliggende småhusbebyggelse.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det er en hybel del i huset med egen inngang, men det er ikke satt opp vegg mellom hybel og enebolig, kun dør. Hybelen er ikke en egen enhet. Ifølge selger er ikke utleiedelen godkjent for utleie av kommunen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. 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 er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut i sin helhet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

121 250 (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))

122 640 (Omkostninger totalt)

139 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 972 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 989 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 992 340 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 122 640

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 1,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 3 000,- (helg kr 4 000). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

11.01.2026





















Delikat kjøkken med glatte fronter og høytrykkslaminat. (bildet er redigert i ChatGPT for fjerning av stylingelementer - avvik kan derfor forekomme)



I tillegg har kjøkkenet en praktisk barløsning for rolige frokoster. (bildet er redigert i ChatGPT for fjerning av stylingelementer - avvik kan derfor forekomme)

























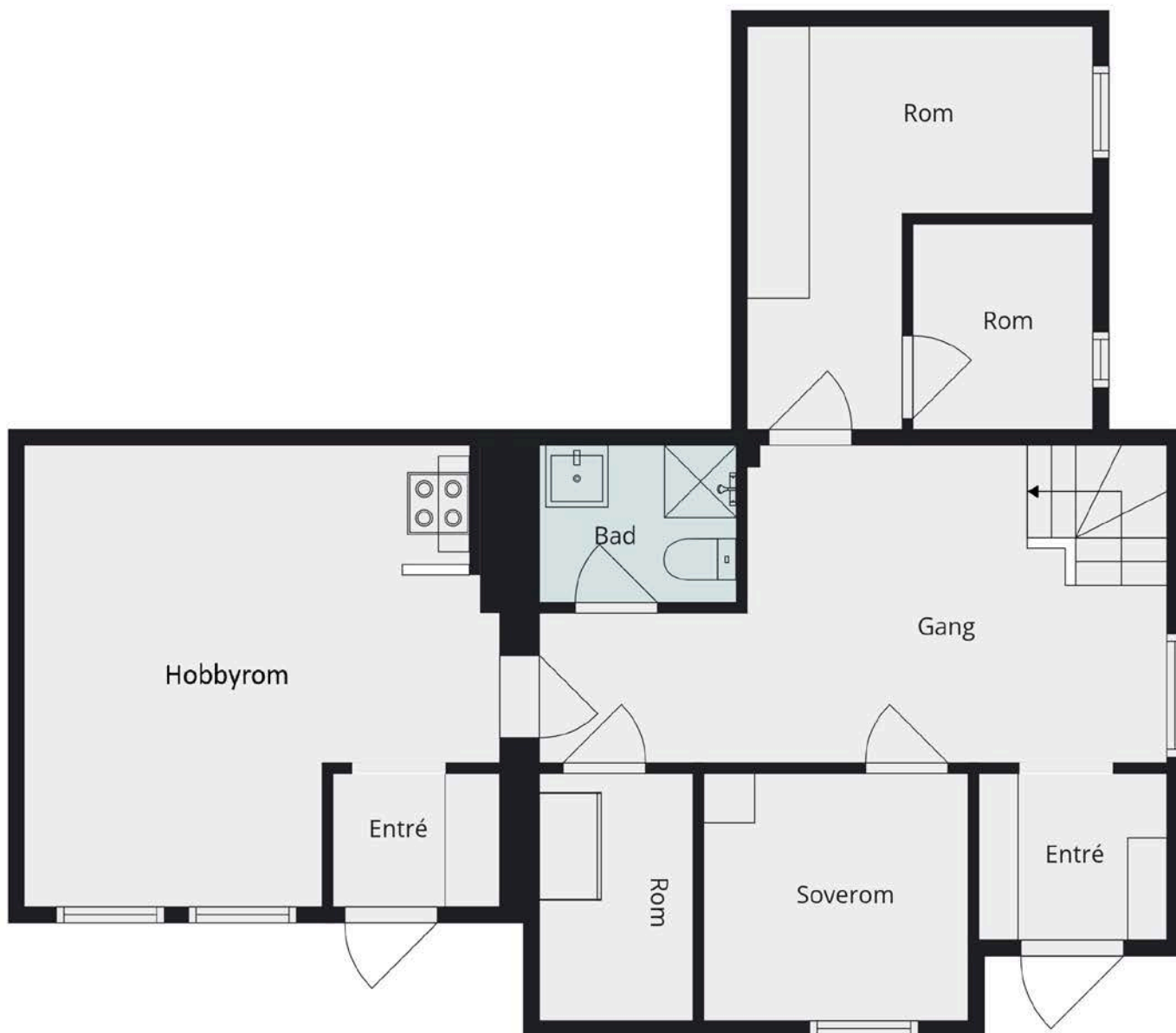






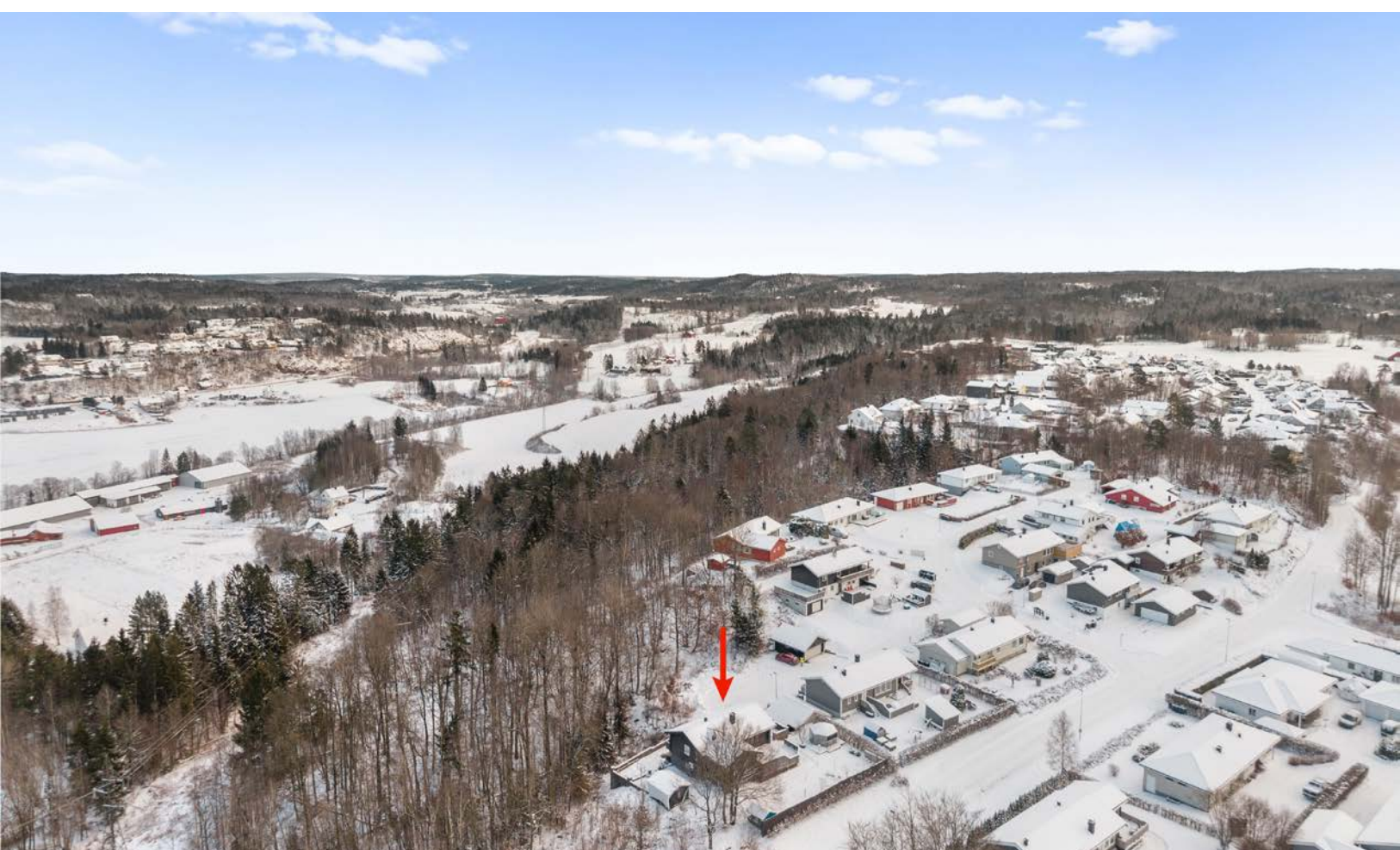












Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Eikeveien 6 , 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 218, bnr. 33, fnr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 10.12.2025

Rapportdato: 31.12.2025

Oppdragsnr.: 21248-1685

Referansenummer: ZK1614

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

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

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]
et senter i Vestfold som
"er eiendomsmidler"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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 oppført i 1983. Boligen har en praktkantdel i underetasjen med egen inngang. Det medfølger garasjeplass i dobbelgarasje fra 1989, delt med nabo. Boligen har en teknisk tilstand som i hovedsak er preget av alder, men det er utført flere oppgraderinger etter 2016, blant annet oppussing av overflater, skiftet ytterdører, enkelte vinduer skiftet, samt renovering av ett bad med tilhørende rørpropp i 2020.

Enkelte bygningsdeler og installasjoner har normal bruksslitasje i forhold til alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sentrale bygningsdeler, herunder taktekkning, renner og beslag, flere vinduer og samtlige terrassedører, samt utvendige vann- og avløpsledninger.

Dreneringen vurderes som svekket, og terrenget har ikke tilfredsstillende fall bort fra bygningen, noe som gir risiko for økt fuktbelastning mot grunnmur.

Det bør spesielt nevnes at boligen har tre våtrom som har passert forventet levetid, og disse får derfor TG3. Våtrommene er oppført med eldre membran- og konstruksjonsløsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuksikring, og blir derfor ikke nærmere undersøkt.

Boligen fremstår ellers som normalt vedlikeholdt for byggeår, men det må forventes videre løpende vedlikehold og utskiftinger av bygningsdeler som har nådd eller nærmer seg slutten av teknisk levetid.

Bygningen er oppført i henhold til de byggetekniske krav som gjaldt i 1983, og dagens krav til ventilasjon, isolasjon, fuksikring og brannsikring er betydelig strengere enn da boligen ble oppført. For utfyllende informasjon vises det til registrerte avvik i de respektive bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet takstein fra byggeår.

Vindskier er fra 2019.

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

Takrenner mot sør og vest skiftet i 1989 og mot øst fra 1999.

Israftbeslag fra 2019.

Trinn montert for feier.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert med 10 cm mineralull og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på soverom.

Løftet er isolert med 15 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra byggeår, samt fra 2002 på kjøkken og spisestue.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2014 på soverom 2 i underetasjen, 2019 på bad og 2020 på soverom i 1. etg.

Malte terrassedører i tre med 2 og 3-lags isolerglass fra byggeår.

Malt vippeport av tre til garasje.

Isolert og formpressede ytterdører med glassfelt fra 2016 og 2018.

Terrasser på 4 nivåer på totalt ca. 120 m². Terrassebord i

trykkimpregnert tre.

Liggende spilerekkverk på 90 - 92 cm og mur rekkverk over garasje på 113 cm.

Hagestue i stålkonstruksjon med glassvegger og plexiglasstak på ca. 10 m².

Enkel garasje kjedet med boligens underetasje.

Fundamentert med betongsåler på faste masser. Gruset gulv.

Yttervegger av pussede lettklinkerblokker.

Tak av betong som er gulv for terrassen over. Ny papptekking og beslag på betongdekket over garasjen fra 2013.

Vippeport av tre med automatisk portåpner.

Montert elbil lader.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat, flis og teppe.

Vegger har malte gipsplater, malte panelplater, trepanel og tapet.

Tak har malte takessplater, malte gipsplater og malt trepanel.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Retningsavvik er kontrollert i hall og stue i underetasjen, samt spisestue og stue i 1. etg. Det er generelt mindre

retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor ± 7 mm - normalt iht. alder.

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

Det er montert peisovn i stue fra 2011, glassplate på gulv i front.

Vedovn i stue i underetasjen.

Elementpipe fra byggeår med pusslag, sotluke på bad.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Gulv i kjeller av betong, tekket med flis, laminat og teppe.

Innførede vegger med plater.

Hulltaking er foretatt i soverom og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 20,1 % i bunnsvill.

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene fra 2016.

Det er montert rekkverk og håndløper.

Det er innvendige malte glatte og enkelte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i underetasjen er fra byggeår.

Det er flis på vegg og malt trepanel i himling.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Bra fall lokalt rundt sluk.

Sluk i gulv av plast.

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, dusjhjørne og gulvmontert toalett.

Avtrekksvifte i vegg og tilluftspalte under dør.

Hulltaking er foretatt fra hall uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom i 1. etg. med tilkomst fra kjøkken er fra byggeår. Brukes i dag som bod, men vurderes som våtrom.

Det er våtromstapet på vegger og malte takessplater i himling.

Det er helt flatt gulv som er tekket med vinylbelegg.

Sluk i gulv av plast.

inneholder benkeplate med nedfelt skyllekum i rustfritt stål og opplegg til vaskemaskin.

Ventil i tak og tilluftspalte under dør.

Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

Opprinnelig bad i 1. etg. fra byggeår som er i bruk som vaskerom.

Det er flis på vegg og malte takessplater i himling.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Beskrivelse av eiendommen

Sluk i gulv av plast.

Rommet inneholder speilskap, vaskemaskin og tørketrommel.

Ventil i tak og tilluftspalte under dør.

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

Hovedbadet i 1. etg. ble renovert av fagfolk i 2020. Litexplater montert på egeninnsats.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak med nedfelte downlights.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

12 mm nedsenket dusjsone med bra fall mot sluk. Tilnærmet flatt utenfor.

Det er synlig membran i sluk. Arbeider er utført av fagfolk.

Fremlagt dokumentasjon på bruk av membran.

Inneholder innredning med dobbelservant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegg og badekar.

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tre av veggene er mot yttervegg og siste vegg er mot vaskerom og døråpning.

Det er ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på normalt utsatte steder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkelt te-kjøkken med benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum og to koketopper.

Integrert benkekjøleskap.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

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

Det er integrert komfyr, micro og platetopp. Frittstående kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i kobber fra byggeår og plast/rør i rør system til badet i 1. etg fra 2020.

Samlestokk og stoppekran plassert i bod.

Rørapplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

Innvendig avløp er av plast fra byggeår. Noe nyere på bad i 1. etg fra 2020.

Stakeluker i boder.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe fra 2011, plassert i trappegang. Sist service i 2024.

Termostatstyrte varmekabler i entré 1, hall og bad i 1. etg.

Trinnstyrte varmekabler i stue og entré 2 i underetasjen, samt vaskerom 2 i 1. etg.

Peisovn i stue.

Varmtvannsbereider på 190 liter, plassert i bod.

Sikringsskap er plassert i bod.

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår og det er synlig vorteplast mot grunnmur.

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledde.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

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

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Underetasje:

Det er tegnet inn hobbyrom der det i dag er stue/te-kjøkken og entré.

Tegnet inn vegg i hall og boder der det i dag er hovedsoverom.

1. etg:

Tegnet inn soverom der det i dag er bad.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

Halvpart av garasje

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

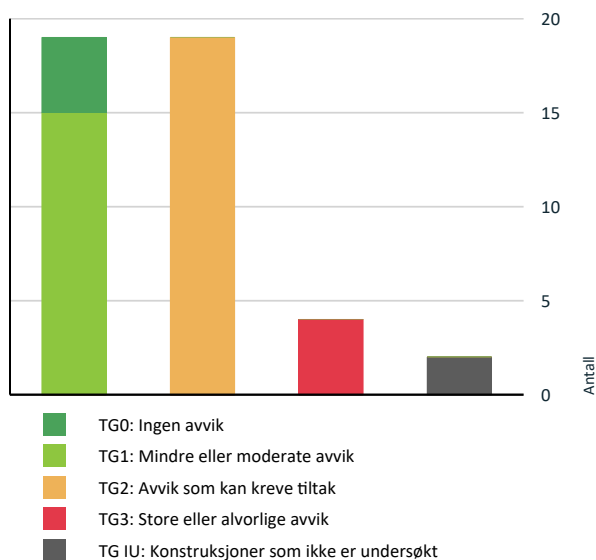
Tegninger stemmer med dagens bruk med unntak av det er etablert en vedbod på nordside av garasjen som ikke er tegnet inn.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

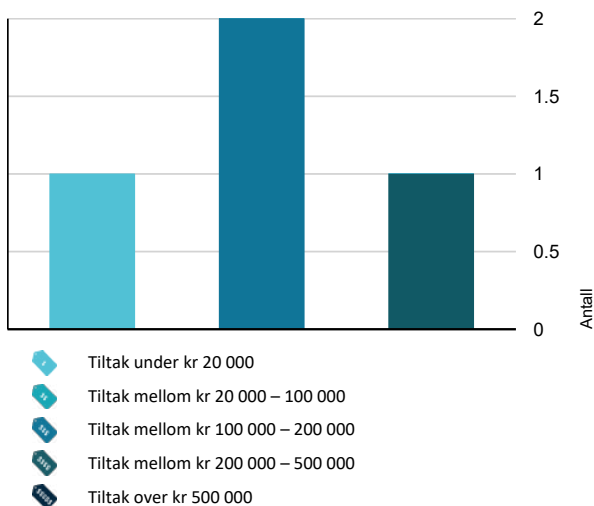
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen siden 2016. 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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Stue/te-kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom 1/bod > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom 2 > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet takstein fra byggeår.
Vindskier er fra 2019.

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:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

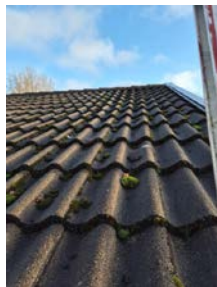
Taket er stedvis noe moselagt.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldet taktekking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.



Noe moselagt takstein.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål. Takrenner mot sør og vest skiftet i 1989 og mot øst fra 1999. Israftbeslag fra 2019. Trinn montert for feier.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Stedvis avflasset belegg.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.



Avflasset belegg.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert med 10 cm mineralull og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Stedvis er det observert luftbobler i malingstrøkene på kledningsbordene. Det er begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur og det er registrert at spiker enkelte steder er slått for langt inn i kledningsbordene.

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

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden anbefales det å etablere luftesjikt, samt å unngå å slå spiker for langt inn i kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til konstruksjonen. Manglende lufting og spiker som er slått for langt inn kan over tid føre til oppfuktning og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.



Spiker går for langt inn.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på soverom. Loftet er isolert med 15 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Etter befarings har eier utbedret lufting i nedre del av takkonstruksjonen, teipet og utbedret brudd på dampsperre, og utbedret utettheter rundt pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Det er registrert fuktskjolder på undertaket, og det ble målt forhøyede fuktverdier i området rundt luftehatten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Fuktskjolder på undertaket og forhøyede fuktverdier rundt luftehatten bør overvåkes jevnlig. Eier har utført en midlertidig utbedring fra tak.



Målt forhøyede fuktverdier.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra byggeår, samt fra 2002 på kjøkken og spisestue.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelister er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport



Værslitte vinduer.



Innvendig tegn til kondensering.

TG 1 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2014 på soverom 2 i underetasjen, 2019 på bad og 2020 på soverom i 1. etg.

TG 2 Dører

Malte terrassedører i tre med 2 og 3-lags isolerglass fra byggeår.
Malt vippeport av tre til garasje.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på garasje- og terrassedører.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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 vurderes utskifting eller utbedring av ytterdører, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelister er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Værslitt terrassedør.

TG 1 Dører - 2

Isolert og formpressede ytterdører med glassfelt fra 2016 og 2018.

Det registreres en mindre avskalling i dørbladets kant på hovedinngangsdøren. Skaden er av kosmetisk karakter og påvirker ikke dørens funksjon eller tetthet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser på 4 nivåer på totalt ca. 120 m². Terrassebord i trykimpregnert tre.
Liggende spillerekkverk på 90 - 92 cm og mur rekkverk over garasje på 113 cm.
Hagestue i stålkonstruksjon med glassvegger og plexiglasstak på ca. 10 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav da rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.

Tekkingen på terrasse over garasje har uttetheter.

Noe værslitte toppbord på rekkverk, samt noe råteskade i terrassebord over garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverkhøyde tilfredsstiller 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 og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

Det bør legges nytt tettesjikt over garasjen for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Det er behov for vedlikehold av toppbord, samt utskifting av råteskadet terrassebord for å forhindre videre forringelse.



TG 2 Garasje

Enkel garasje kjedet med boligens underetasje.

Fundamentert med betongsåler på faste masser. Gruset gulv.

Yttervegger av pussede lettklinkerblokker.

Tak av betong som er gulv for terrassen over. Ny papptekking og beslag på betongdekket over garasjen fra 2013.

Vippeport av tre med automatisk portåpner.

Montert elbil lader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uttetheter fra taket i garasjen og store fuktskjolder i takplater. Takplater mangler og det er synlig isopor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isoporplater bør tildekkes med brannhemmende plater som gips, og overganger mot annen konstruksjon bør fuges med egnet brannfugemasse for å redusere brannfare og utvikling av skadelige gasser ved eventuell brann. Det anbefales også oppgradering av utvendig tettesjikt på tak og drenering.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder og synlig isopor.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat, flis og teppe.
Vegger har malte gipsplater, malte panelplater, trepanel og tapet.
Tak har malte takesplater, malte gipsplater og malt trepanel.

De fleste overflater er pusset opp etter 2016. Noe ufagmessig utførelse med legging av laminat på soverom i 1. etg., og belistning.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Retningsavvik er kontrollert i hall og stue i underetasjen, samt spisestue og stue i 1. etg. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor ± 7 mm - normalt iht. alder.

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

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

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m^3 anses avviket som lukket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader for utbedring. Konsekvensen av manglende måling er usikkerhet rundt radonnivået, noe som kan innebære helseisiko ved forhøyede verdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue fra 2011, glassplate på gulv i front.
Vedovn i stue i underetasjen.
Elementpipe fra byggeår med pusslag, sotluke på bad.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Sprekk i ildfast stein har blitt utbedret med ildfast tettemasse/ovnskitt etter befarung.

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller av betong, tekket med flis, laminat og tepper.

Innforede vegger med plater.

Hulltaking er foretatt i soverom og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 20,1 % i bunnsvill.

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert dampsperre i konstruksjonen, men hovedregelen er at dampsperre skal benyttes når mindre enn 50% av veggen er under terreng. Det vurderes derfor at bruk av dampsperre i dette tilfelle er feil utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feil bruk av dampsperre kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen, med risiko for mugg- og råteskader over tid. Dette kan redusere levetiden på veggkonstruksjonen og føre til dårligere innneklima.

Det anbefales å oppgradere utvendig fuktsikring og drenering langs grunnmuren. Deretter bør innforede vegger rives og bygges opp på nytt i henhold til anbefalte byggtekniske løsninger.



TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene fra 2016.

Det er montert rekkverk og håndløper.

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

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte og enkelte profilerte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet i underetasjen er fra byggeår.

Det er flis på vegg og malt trepanel i himling.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Bra fall lokalt rundt sluk.

Sluk i gulv av plast.

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, dusjhjørne og gulvmontert toalett.

Avtrekksvifte i vegg og tilluftspalte under dør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er motfall utenfor dusjsone. Ikke synlig membran i sluk og ingen dokumentasjon.

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede levetid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppskader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra hall uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM 1/BOD

TG 3 Generell

Vaskerom i 1. etg. med tilkomst fra kjøkken er fra byggeår. Brukes i dag som bod, men vurderes som våtrom. Det er våtromstapet på vegger og malte takessplater i himling. Det er helt flatt gulv som er dekket med vinylbelegg. Sluk i gulv av plast. inneholder benkeplate med nedfelt skyllekum i rustfritt stål og opplegg til vaskemaskin. Ventil i tak og tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede levetid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppkader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

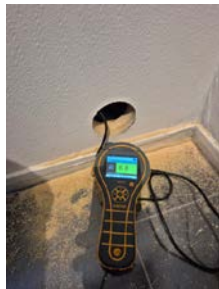
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM 1/BOD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM 2

TG 3 Generell

Opprinnelig bad i 1. etg. fra byggeår som er i bruk som vaskerom.

Det er flis på vegg og malte takessplater i himling.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Sluk i gulv av plast.

Rommet inneholder speilskap, vaskemaskin og tørketrommel.

Ventil i tak og tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

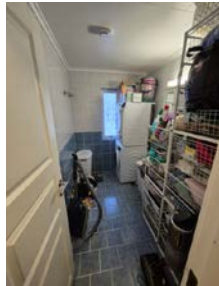
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vaskerommet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede levetid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppskader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD

Generell

Hovedbadet i 1. etg. ble renoveret av fagfolk i 2020. Litexplater montert på egeninnsats. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn. Faktura for deler av utførelsen, beskrivelse av enkelte arbeider av firma og bilder av oppbyggingen er fremvist som dokumentasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

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.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

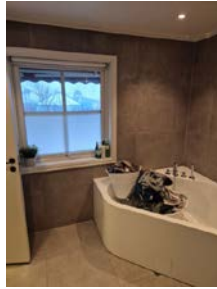
Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det anbefales ikke å benytte fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men badekaret bør brukes med varsomhet for å unngå vannsprut mot treverk.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
12 mm nedsenket dusjsone med bra fall mot sluk. Tilnærmet flatt utenfor.

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

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran i sluk. Arbeider er utført av fagfolk.
Fremlagt dokumentasjon på bruk av membran.



Sluk i dusj.



Sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med dobbelservant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegg og badekar.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tre av veggene er mot yttervegg og siste vegg er mot vaskerom og døråpning.

Det er ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på normalt utsatte steder.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/TE-KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Enkelt te-kjøkken med benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum og to koketopper.
Integrert benkekjøleskap.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

UNDERETASJE > STUE/TE-KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det monteres en ventilator over koketopp med avtrekk som føres ut gjennom yttervegg for å sikre effektiv fjerning av fukt og matos.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er integrert komfyr, micro og platetopp. Frittstående kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenkranen har en lekkasje og det er begrenset stoppfunksjon som gjør at kranen kan beveges utenfor vaskekummen.
Benkeplate med overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannrør er i kobber fra byggeår og plast/rør i rør system til badet i 1. etg fra 2020.
Samlestokk og stoppekran plassert i bod.

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:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alder på kobberrør vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes så 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.



1 TG 2 Avløpsrør

Innendig avløp er av plast fra byggeår. Noe nyere på bad i 1. etg fra 2020.
Stakeluker i boder.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Manglende ventilasjon i hall, stue i underetasjen, kjøkken og spisestue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig innneklima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

! TG 10 Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe fra 2011, plassert i trappegang. Sist service i 2024.
Termostatsyrtte varmekabler i entré 1, hall og bad i 1. etg.
Trinnstyrte varmekabler i stue og entré 2 i underetasjen, samt vaskerom 2 i 1. etg.
Peisovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 190 liter, plassert i bod.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 bod.

Sikringer består av automatsikringer. 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.

1983

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

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fremvist samsvarserklæringer opplegg elbil-lader og fastkoble varmtvannsbereder.

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?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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 ledning som ikke er tilstrekkelig festet, bruk av skjøteledninger til vaskemaskin, tørketrommel på vaskerom og portåpner i garasje, alder på deler av anlegget, 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.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-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.



Sikringsskap.

📌 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 bygningssakkyndig 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

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr 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'

Drenering fra byggeår og det er synlig vorteplast mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er skader på vorteplasten mot nord, samt at det mangler topplist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes

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



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledde.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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.

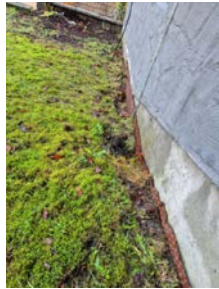
Konsekvens/tiltak

- 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.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

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 vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

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

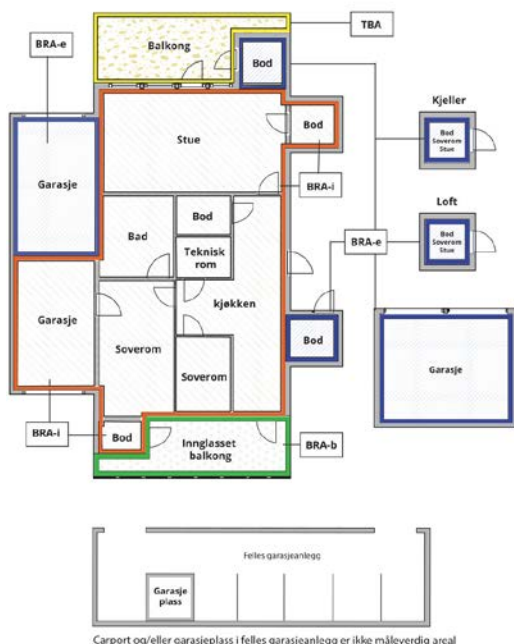
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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 bod
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

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)		
Underetasje	73	20		93	
1. etasje	84			84	120
SUM	157	20			120
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré 1, hall m/trapp, soverom 1, bod 1, bad, soverom 2, bod 2, stue/te-kjøkken, entré 2	Garasje	
1. etasje	Trapp, spisestue, soverom, kjøkken, vaskerom 1/bod, stue, gang, vaskerom 2, bad		

Kommentar

Areal underetasje:

Entré 1: 3,3 m²

Hall m/trapp: 16,1 m²

Soverom 1: 6,7 m²

Bod 1: 4,1 m²

Bad: 3,1 m²

Soverom 2: 11,1 m²

Bod 2: 3,5 m²

Stue/te-kjøkken: 18,2 m²

Entré 2: 2,4 m²

Areal 1. etg.

Trapp: 3,8 m²

Spisestue: 11 m²

Soverom: 8,5 m²

Kjøkken: 11,1 m²

Vaskerom 1: 3,9 m²

Stue: 24,7 m²

Gang: 1,9 m²

Vaskerom 2: 4,2 m²

Bad: 10,8 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Underetasje:

Det er tegnet inn hobbyrom der det i dag er stue/te-kjøkken og entré.

Tegnet inn vegg i hall og boder der det i dag er hovedsoverom.

1. etg:

Tegnet inn soverom der det i dag er bad.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

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

Kommentar: Montert elbil lader.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Halvpart av garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, vedbod	

Kommentar

Garasje 16 m² og bod 5,7 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer med dagens bruk med unntak av det er etablert en vedbod på nordside av garasjen som ikke er tegnet inn.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke etablert branncellebegrensende skille mellom garasjedelen som deles med naboeiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod 1, bod 2	

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 takhøyde?

☐ 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	148	29
Halvpert av garasje	0	22
Bod	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Morten Pettersen Brynlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	218	33	62	0	747.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Eikeveien 6

Hjemmelshaver

Brynlsen Kristin Pettersen, Brynlsen Morten
Pettersen

Bygninger på eiendommen

Halvpart av garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1989

Kommentar

Tidligere takstrappport

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Halvpart av en dobbelgarasje bygget på nabogrensen, hvor nordre halvpart disponeres av denne eiendommen. Fundamentert med betongsåler på faste masser. Støpt og pusset betonggulv. Yttervegger av lettklinkerblokker. Saltak med w-takstoler, tekket med dobbelkrummet takstein. Malt leddport av tre.

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

Bod

**Anvendelse****Byggeår**

2020

Kommentar

Eier

Standard

Boden er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Frittstående utebod på nordsiden av bolig. Vegger av tynne malte lafteplank. Saltakkonstruksjon med fuktskader. Boddører av tre.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.12.2025		Fremvist		Nei
Energirapport	12.12.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.12.2025		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.01.1984	Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 09.01.1984.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.03.1983		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	10.12.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	
2	31.12.2025	
3	31.12.2025	
4	31.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



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

Morten Pettersen Brynildsen

Kristin Pettersen Brynildsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2016
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Eikeveien 6

3158 Andebu

3907-218/33/62/0



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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Comfort Sandefjord rørhandel/Set elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad! Rørlegger arbeid er utført av Comfort Sandefjord rørhandel inkl. alle rørinstallasjoner og tilkoblinger. Elektrisk er utført av set elektro. Murerarbeid (membran) er utført av murer innleid via Comfort. gulv og sluk. Egeninnsats omfatter liteks plater på vegger, disse er smurt heldekkende med membran samt flis legging.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt bad.

membran, tette sjikt og sluk er utført av Faglært murer innleid av Comfort.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Det er ikke lagt tak shingel på ute bod, denne er provisorisk med presenning, så bør utbedres.

Tak plater i garasje har vært fukt skadet siden vi kjøpte huset i 2016.

i egenerklæringen fra tidligere eier står det at dette ble utbedret med takpapp over garasje.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Byttet 2 dører, 6 vinduer og etter isolert i 2020



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindskier og blekk.

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?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Bod satt opp av oss. Mark terrasse bygget. Skiftet terrassebord

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader 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?



♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

På tilsyn ble det ingen avvik men anmerking.

Beskrivelse fra feier.

Nest øverste innerelement er sprukket. Dersom sprekken blir større eller går over flere elementer vil man måtte utbedre eller rehabilitere skorstein

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er byttet bord på terrasse og utvidelse av terrasse på bakkeplan

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **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

Brukt rom i kjeller som soverom. satt inn rømnings vindu.
dette er ikke bygge meldt til kommunen

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Det er en hybel del i huset med egen inngang, men det er ikke satt opp vegg mellom hybel og enebolig. kun dør.
Hybel er ikke en egen enhet

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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



♦ Ja

Som nevnt tidligere har det vært fuktskader i takplater i garasje. Dette ble utbedret med skifte av takpapp over garasje nevnt i egenerklæring av tidligere eier år 2013

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Noen skuffer har hengt litt på kjøkken, disse kan sikkert justeres med nye skruer.
Elektrisk Persienne stue er monter litt for lavt. Må løftes litt på for at terrasse dør skal gå fritt opp.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ 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.



Sandefjord kommune

Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

E-post: miljoplan@sandefjord.kommune.no

Dato: 02.12.2025

INFORMASJON OM BOLIGFESTE

Gnr:	218	Bnr:	33	Fnr:	62	Snr:	
Adresse:	Eikeveien 6, 3158 ANDEBU						

Festeavgift pr. år kr: 7 000,-

Forfall: 20.04 og 20.09

Betaling: ☒ Forskudd ☐ Etterskudd

Kan festeavgiften reguleres? ☒ Ja ☐ Nei

Avgiften reguleres hvert **10. år.**

Neste regulering: **01.01.2028**

Er festeavtalen tidligere forlenget? ☐ Ja ☒ Nei

Er det inngått avtaler utover festekontrakten? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, legg ved kopi av avtalens innhold.

Kan tomten pr. i dag innløses? ☒ Ja ☐ Nei Beløp: **25 x oppjustert festeavgift**

Er det behov for grunneiers samtykke ved overdragelse av festekontrakten? ☐ Ja ☒ Nei

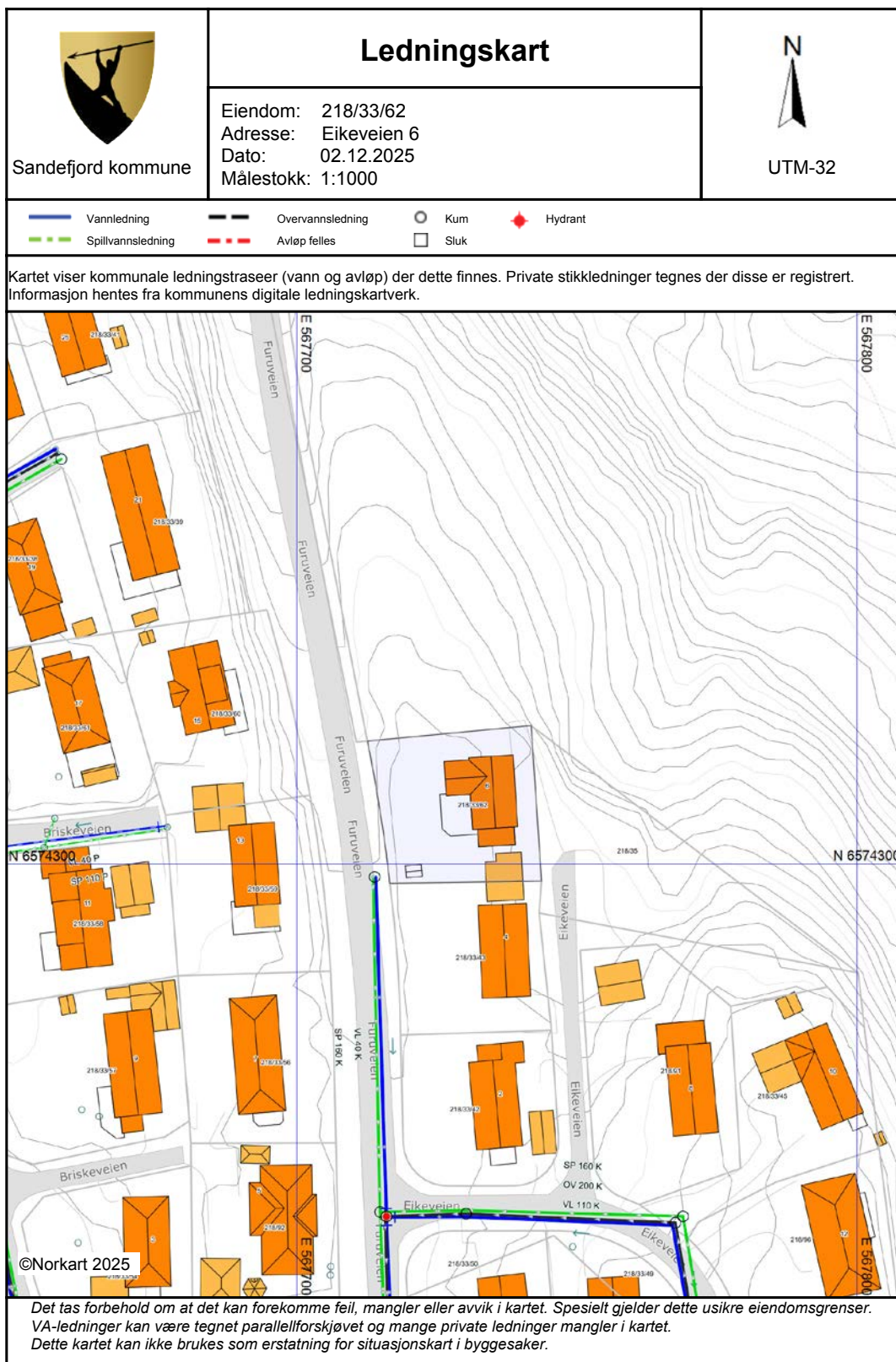
Dersom du har forkjøpsrett ved salg,
kommer du til å benytte deg av denne? ☐ Ja ☒ Nei

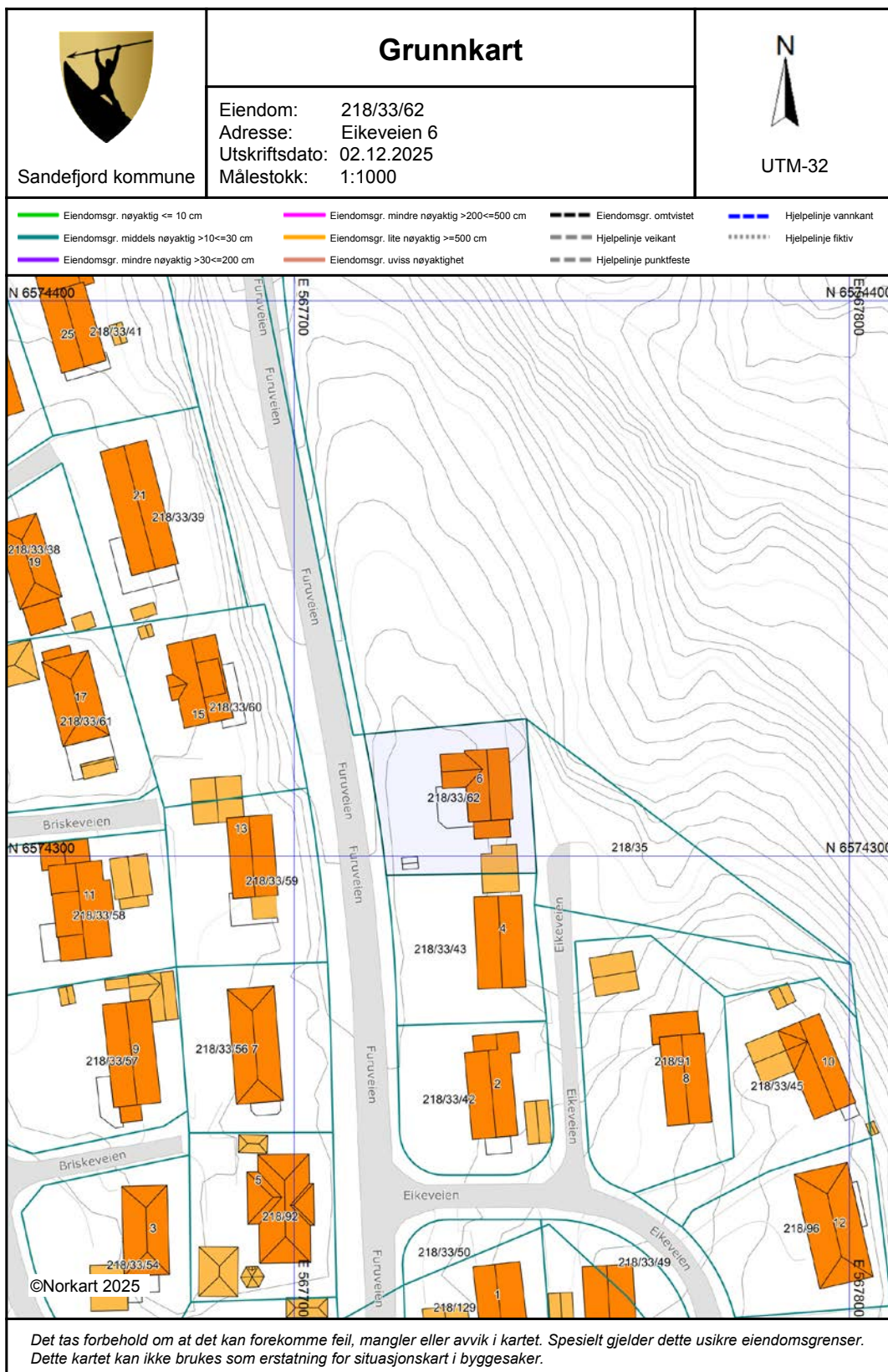
Eventuelle restanser: ☒ Ja ☒ Nei Beløp: **kr 3 500,- samt renter og gebyrer (ta kontakt med fakturaavdelingen for eksakt beløp)** Periode: **01.07.2025-31.12.2025**

Overføres til kontonummer: **2480.15.29360**

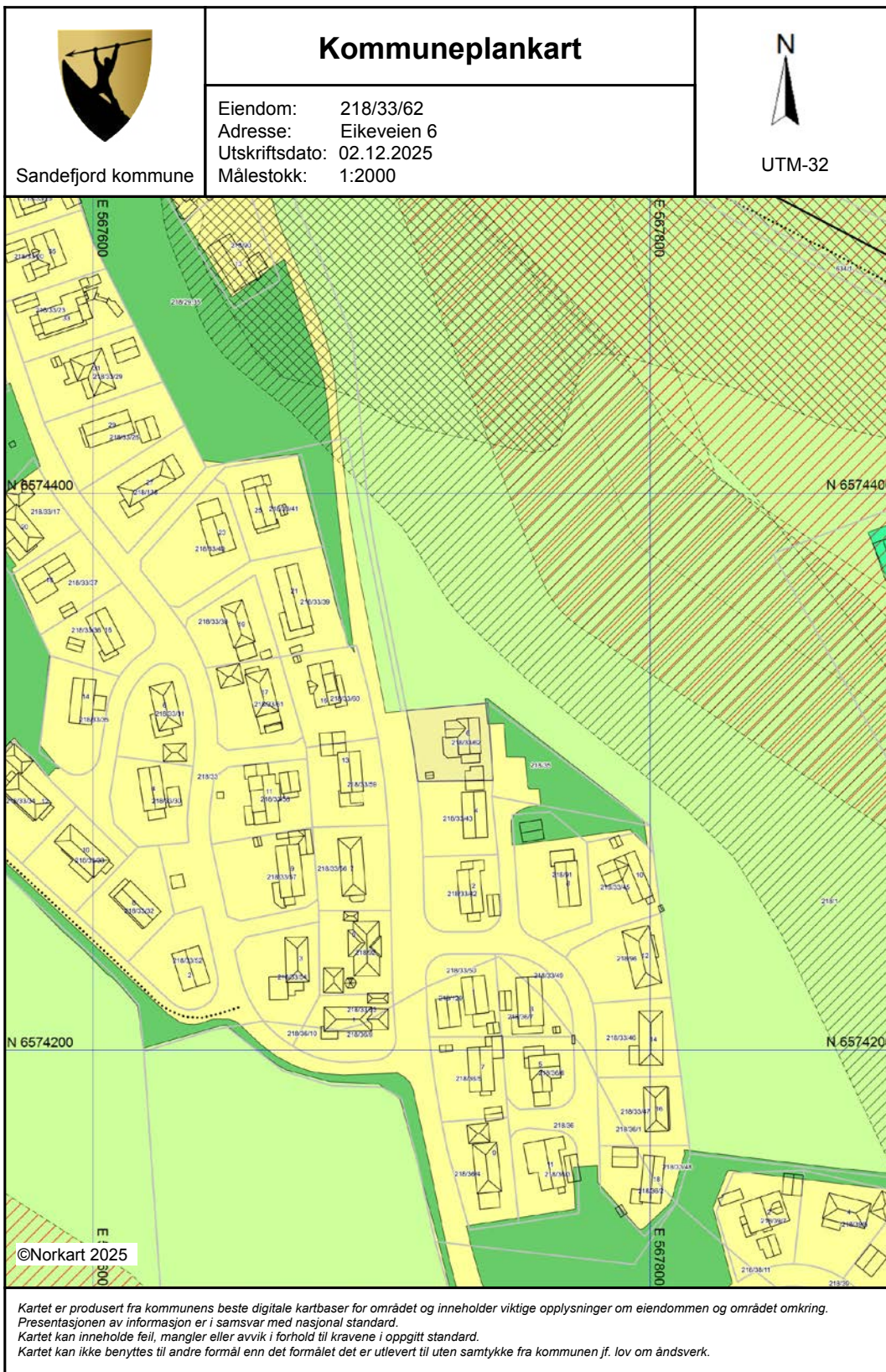
Kontaktopplysninger ved oppgjør: **faktura@sandefjord.kommune.no**

Eventuelle andre opplysninger som er viktige for ny eier:











PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 11-7, nr.1)

	Boligbebyggelse, nåv.		Boligbebyggelse, framt.
	Fritidsbebyggelse, nåv.		Fritidsbebyggelse, framt.
	Sentrumsformål, nåv.		
	Forretninger, nåv.		Forretninger, framt.
	Tjenesteyting, nåv.		Tjenesteyting, framt.
	Råstoffutvinning, nåv.		
	Næringsvirksomhet, nåv.		Næringsvirksomhet, framt.
	Idrettsanlegg, nåv.		
	Andre typer beb., anl., nåv.		Andre typer beb., anl., framt.
	Uteoppholdsareal, nåv.		
	Grav- og urnelund, nåv.		
	Komb. beb. og anl. form., nåv.		Komb. beb. og anl. form., framt.
			Fritids- og turistformål, framt.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. §11-7, NR.2)

----	Skipsled N		Sykkelveg F		
-----	Bane N		Gang-/sykkelveg (tunnel) F		
.....	Sykkelveg N		Gang-/sykkelveg F		
.....	Gang-/sykkelveg (tunnel) N		Gang-/sykkelveg (bru) F		
.....	Gang- sykkelveg N				
.....	Gang- sykkelveg (bru) N				
-----	Adkomstveg N	-----	Adkomstveg F		
-----	Adkomstveg (tunnel) N				
-----	Samleveg N	-----	Samleveg F		
-----	Samleveg (tunnel) N	-----	Samleveg (tunnel) F		
-----	Samleveg (bru) N	-----	Hovedveg F		
-----	Hovedveg N	-----	Hovedveg (bru) F		
-----	Hovedveg (tunnel) N	-----	Fjernveg F		
-----	Hovedveg (bru) N				
-----	Fjernveg N				
-----	Fjernveg (tunnel) N				
-----	Fjernveg (bru) N				
	Lufthavn, nåv.				
	Veg, nåv.				
	Bane, nåv.				
	Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.				
	Parkeringsplasser, nåv.				
	Trase for tekn. infrastr., nåv.				
	Kollektivknutepunkt, nåv.				
	Tekn. infr. og samf. anl., nåv.				
	Hovednett for sykkel, nåv.				
	Havn, nåv.				

Hensynssoner

	Kp Sikringsone
	Kp Faresone
	Kp Støysone
	Kp Infrastruktursone
	Kp Angitt hensynssone
	Kp Båndleggingssone
	Kp Gjennomføringssone
	Kp Detaljeringsone

LINJESYMBOLER

----	Byggegrense
----	Forbudsgrense sjø
-----	Midtlinje vassdrag
-----	KpGrense
-----	KpArealformalGrense
-----	KpBestemmelseGrense
-----	Overføringsanl., energi N
-----	Langsiktig utviklingsgrense, detaljert iht RPBA

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

	Park, nåv.		Park, framt.
	Blågrønnstruktur, nåv.		Blågrønnstruktur, framt.
	Naturområde, nåv.		Naturområde, framt.
	Friområde, nåv.		Friområde, framt.

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

	LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.		LNRF, tiltak for stedb. næring, framt.
--	--------------------------------------	--	--

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7, nr.6)

	Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.		Sjø og vassdr., småbåthavn, framt.
	Sjø og vassdr., naturomr., nåv.		Sjø og vassdr., naturomr., framt.
	Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.		Sjø og vassdr., friluftsomr., framt.
	Sjø og vassdr., fiske, framt.		
	Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.		Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt.
	Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.		



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 02.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	218	Bruksnr.	33	Festenr.	62	Seksjonsnr.	
Adresse	Eikeveien 6, 3158 ANDEBU								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	5 m ²	
	Arealbruk	Friområde,Framtidig	
	Områdenavn	GF	
	Delareal	743 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19860015
----	----------

Navn	Andebu sentrum	
Plantype	Områderegulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.04.1986	
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/15_G.pdf	
Delarealer	Delareal	5 m ²
	Formål	Annet friområde
	Utdyp.	Park, turvei, lekeplass
	Delareal	12 m ²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	731 m ²
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

5

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Eikeveien 6, Askjemfeltet			18	33	62
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	25.3.83	dato 20.4.83	sak	44
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Grete Torild Risdal		Eikeveien 6, 3120 Andebu			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Bamble Bygg A/S		3970 Langesund			
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Rolf Løvstad		3970 Langesund			

Besiktiget 20.12.1983 av avd.ing. Gunnbjørn Tangen

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Følgende arbeider igjensto :

1. Pusse grunnmur utvendig.
2. Støpe dekke som tak på garasje og montere garasjeport.
3. Lage terrasse ut for terrassedør i stue.
Terrassedører må holdes forsvælig låst inntil terrassen og garasjetaket er ferdige.
4. Fullføre pussing av vegger i boder og hobbyrom.
5. Tapetsere/male vegger i WC i underetasjen.
6. Montere sanitærutstyr i WC i underetasjen.

Følgende må rettes :

Feierluke må plasseres minst 30 cm fra brennbart materiale.

Byggemelding mottatt 28/3 1983

Dette arbeid må være fullført innen 1.1.1985

Andebu ingeniørkontor den 9. jan. 1984

Sendes:

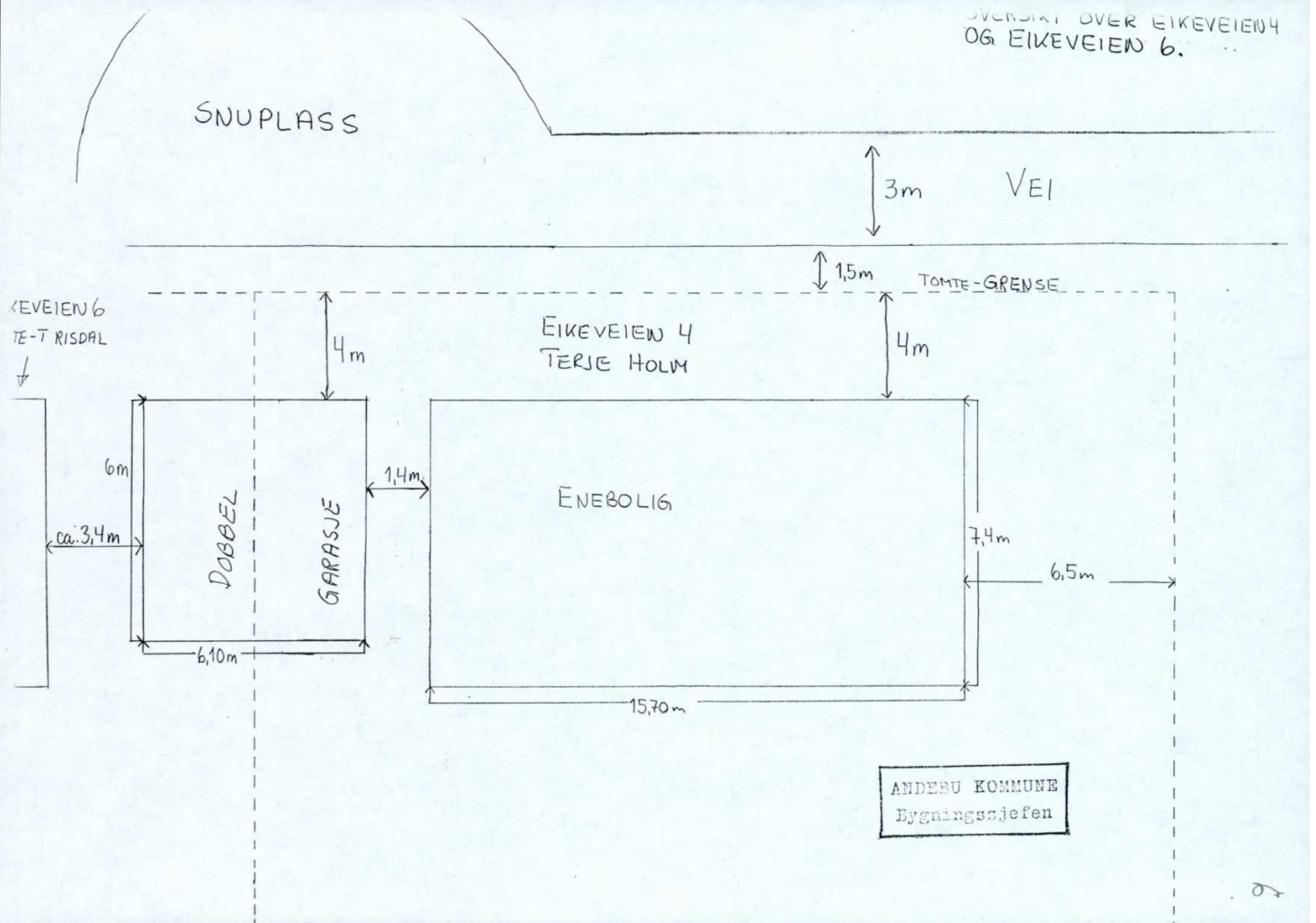
- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeføyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

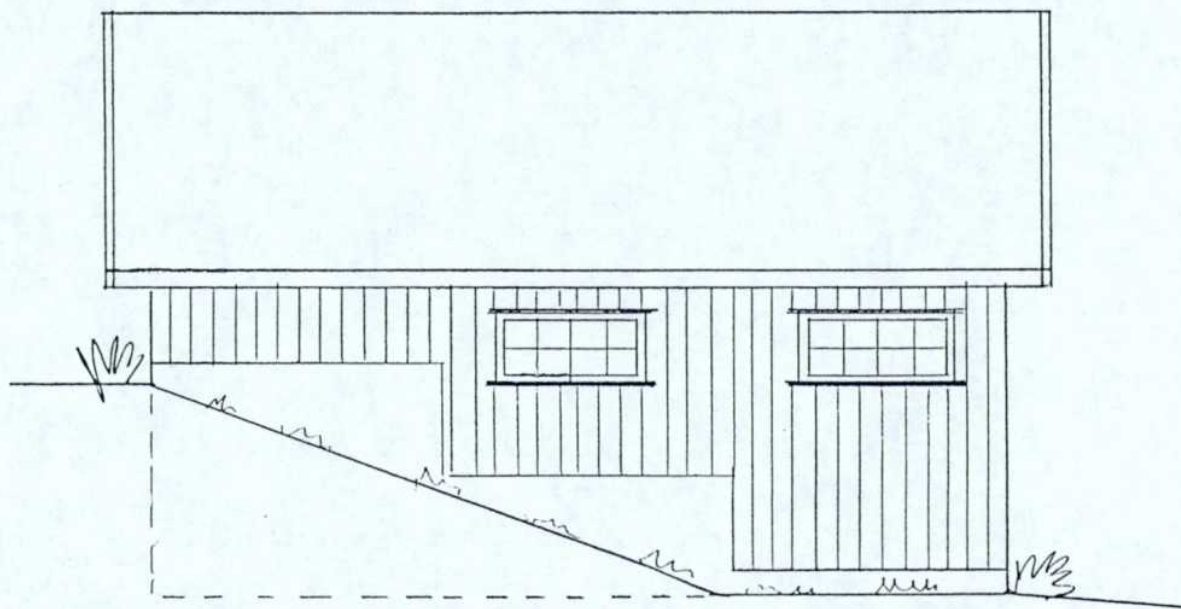
for bygningssjef
Gunnbjørn Tangen
avd.ing.

Frost isolering diskutert
med M. Asvang idag.

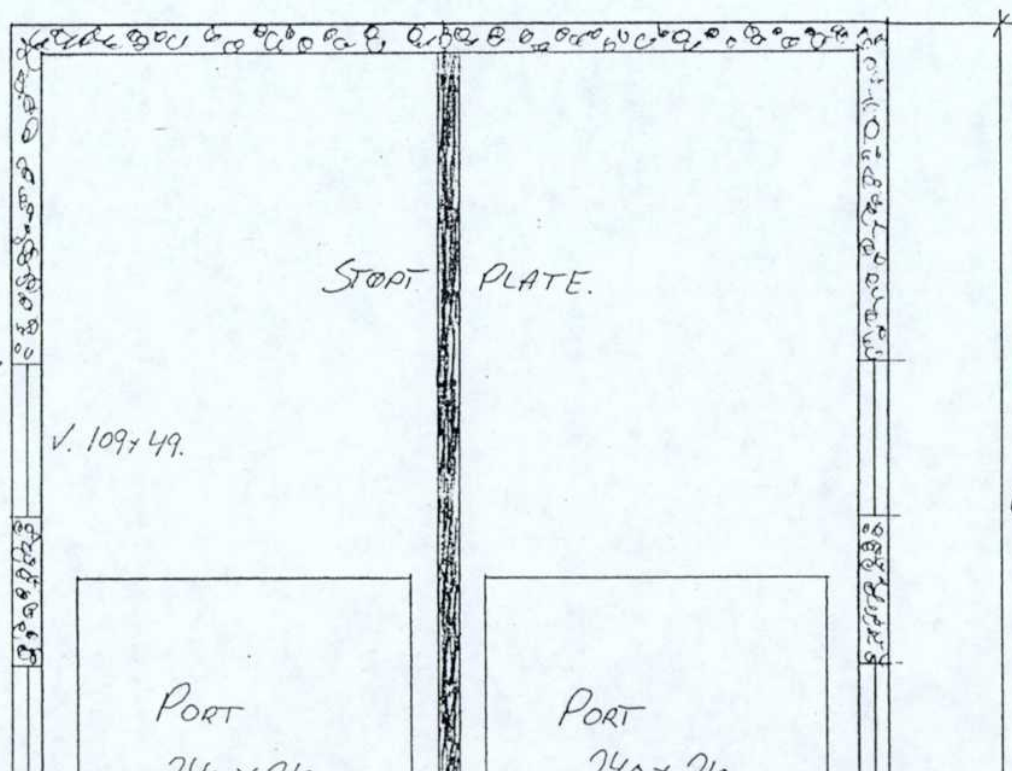
Det legges Ø110mm PVC fra huset
til kum i kommunal veg hvor
varm ledningen tres inn i.
Mulighet for inntreng av ~~vann~~
varmekabel e da åpen.

14/4-83
JAS



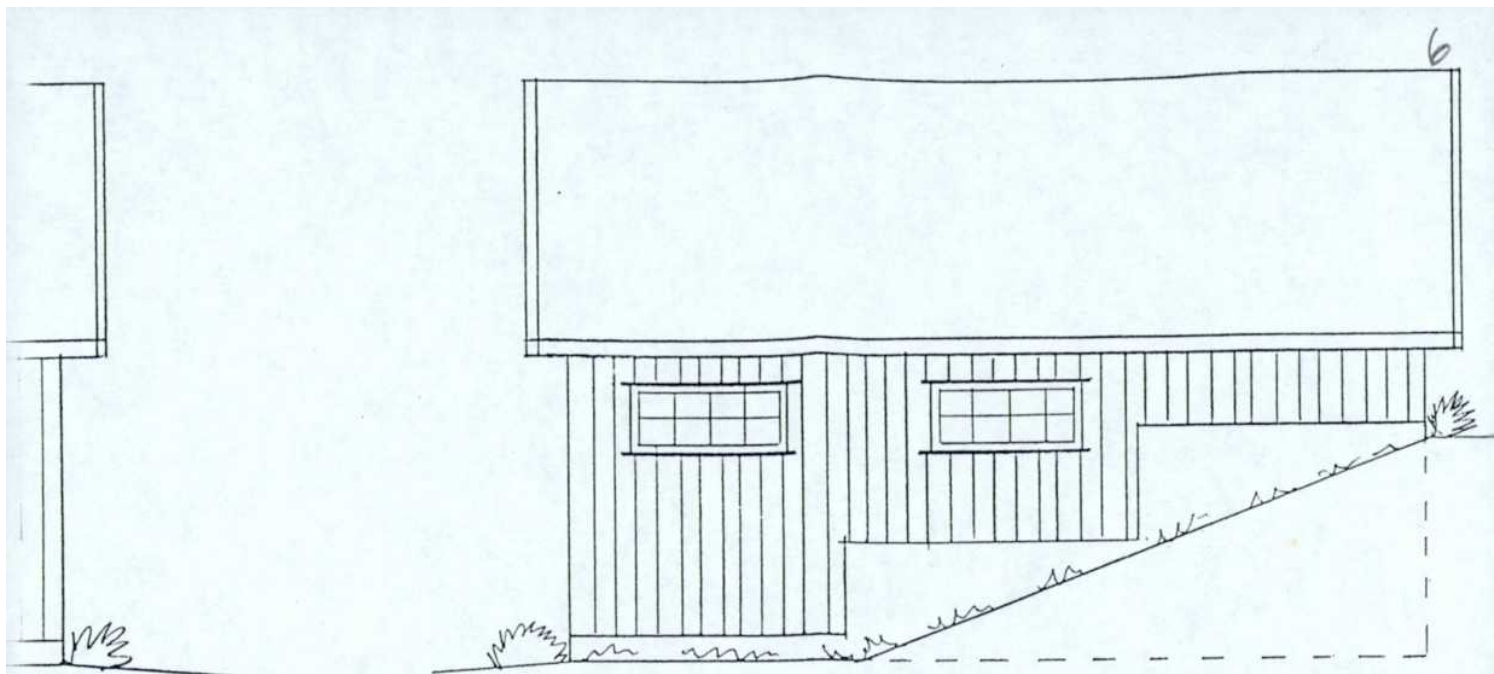


FASADE SYD

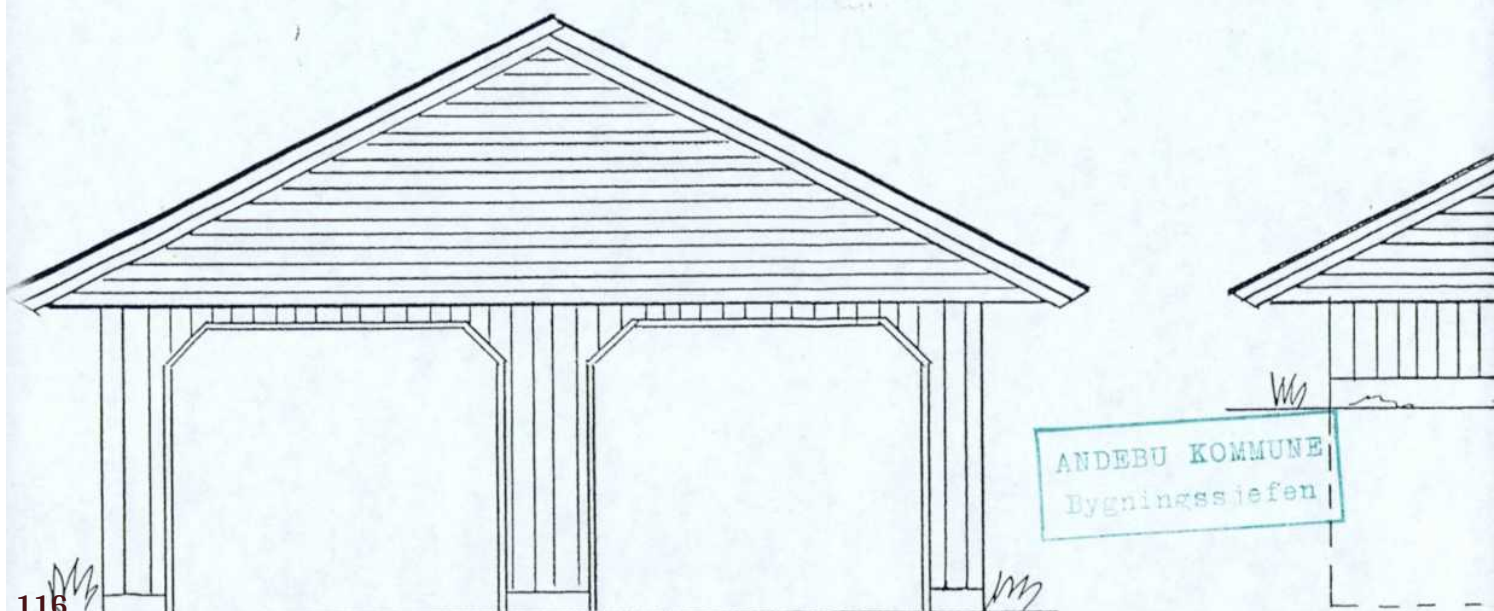


ANDEBU KOMMUNE
Bygningsskeden

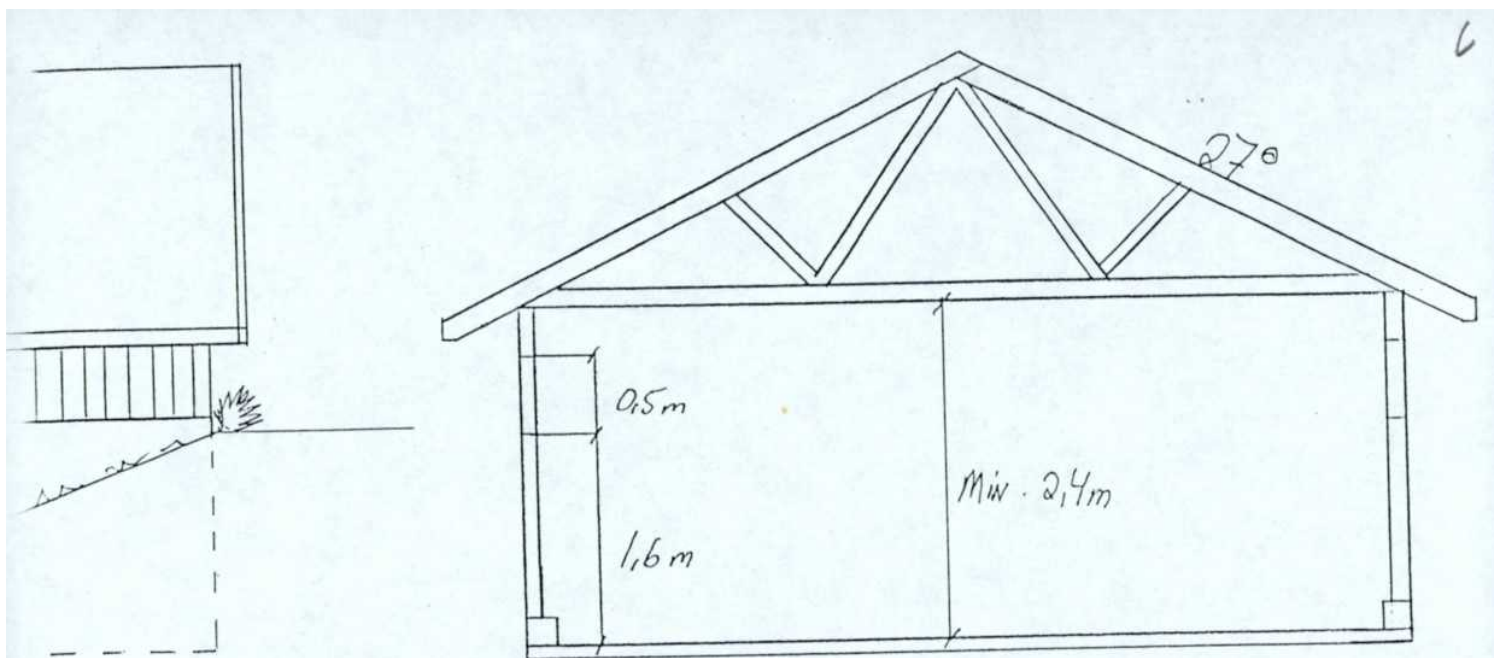
6m



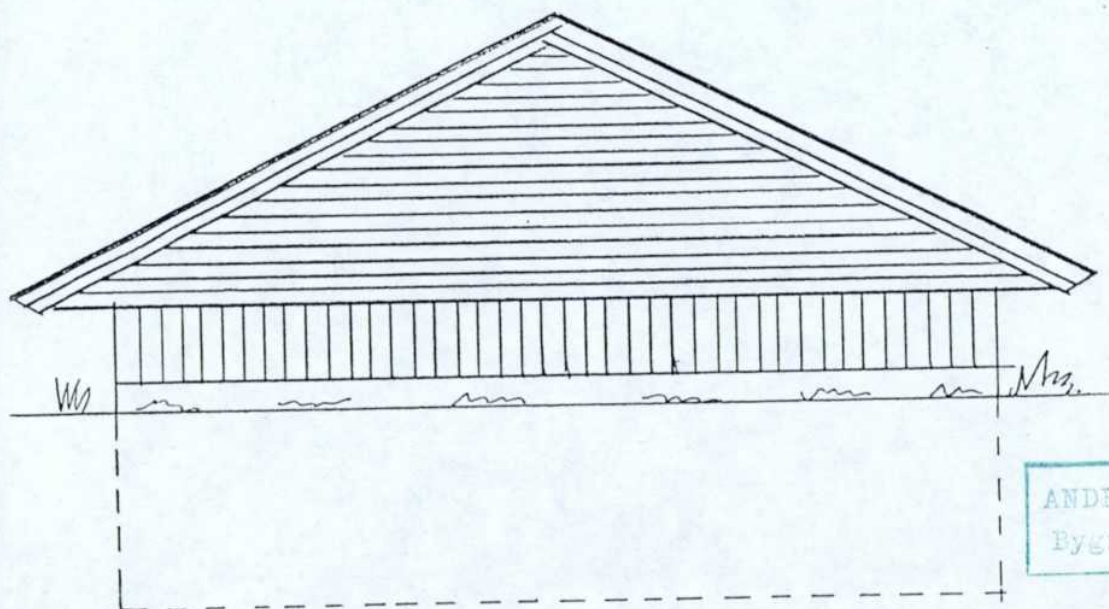
FASADE NORD



ANDEBU KOMMUNE
Bygningssjefen



SNITT.



ANDEBU KOMMUNE
Bygningssjefer



Kommune NG	ANDRBU
Ank.	511 1984
J. nr.	
Arkiv	

Bilavren. p

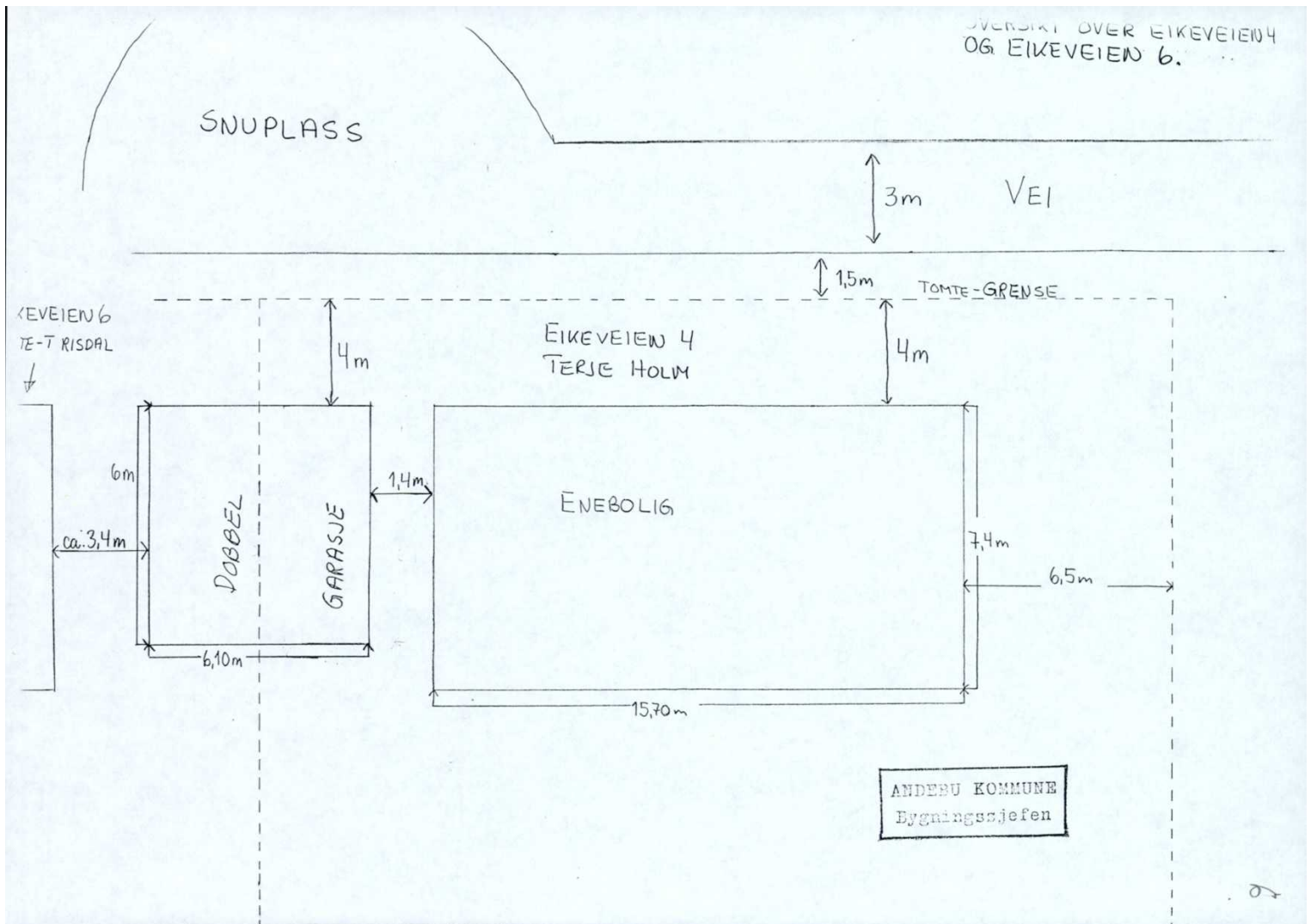
3

Grønn Riss og Kjeller etc

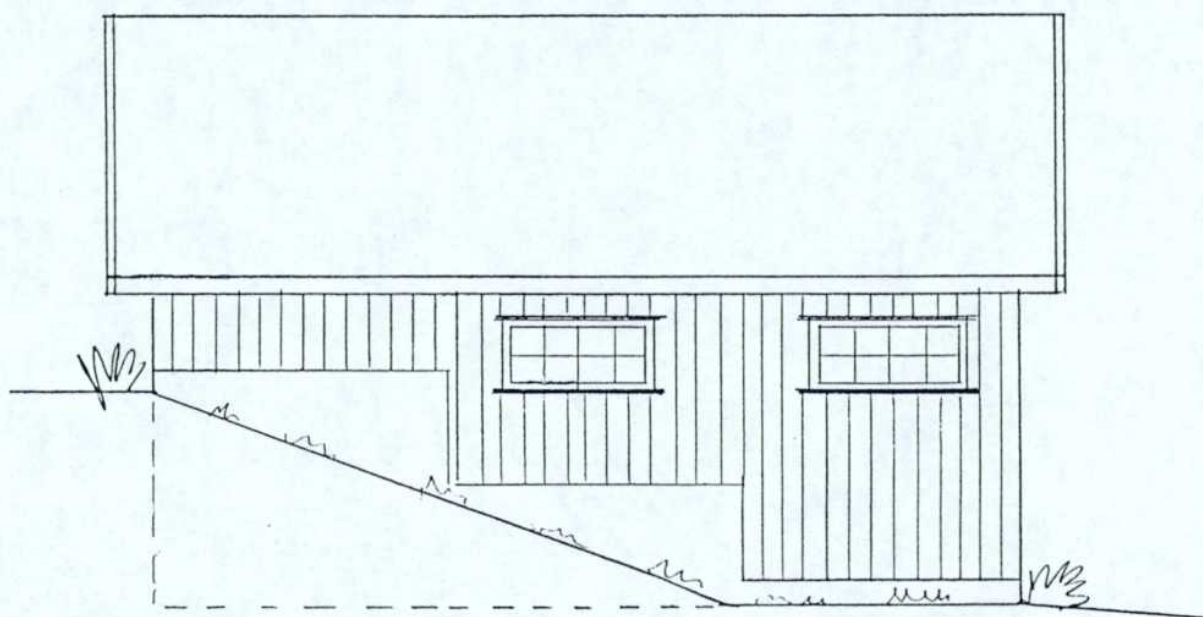
Garasje

18m fra staketene.

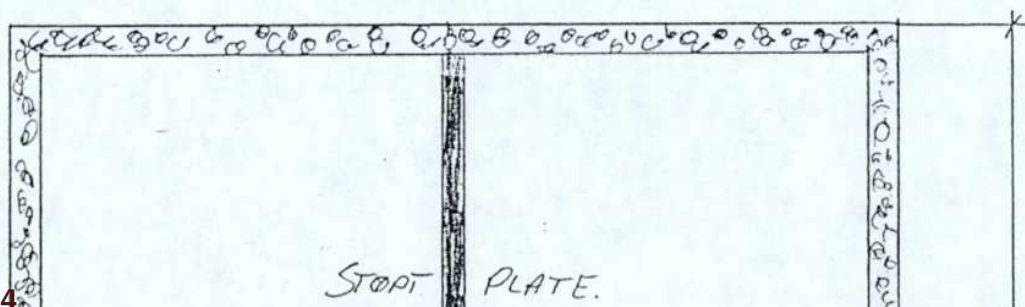
32" v.l. lagt i
110" v. vannr.
110" m. Kobbare tråd
Godt isolert

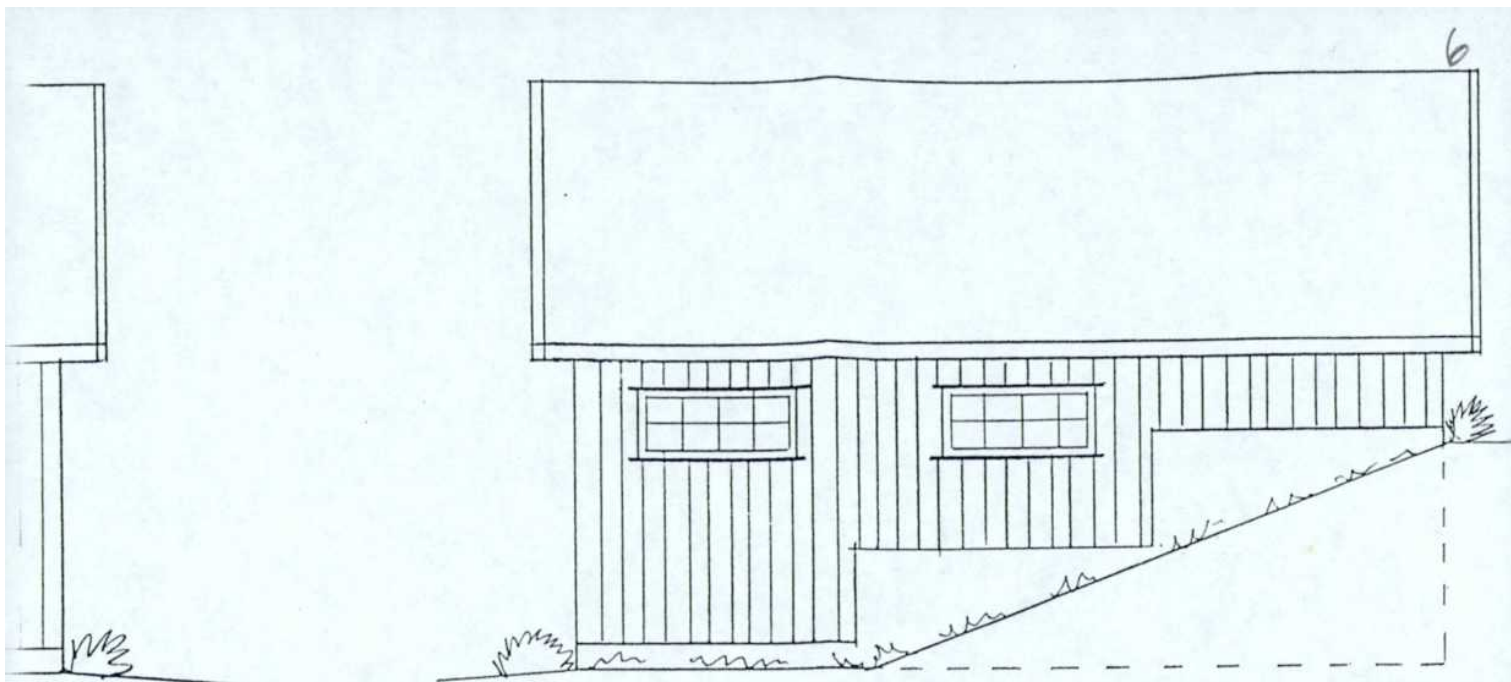


6



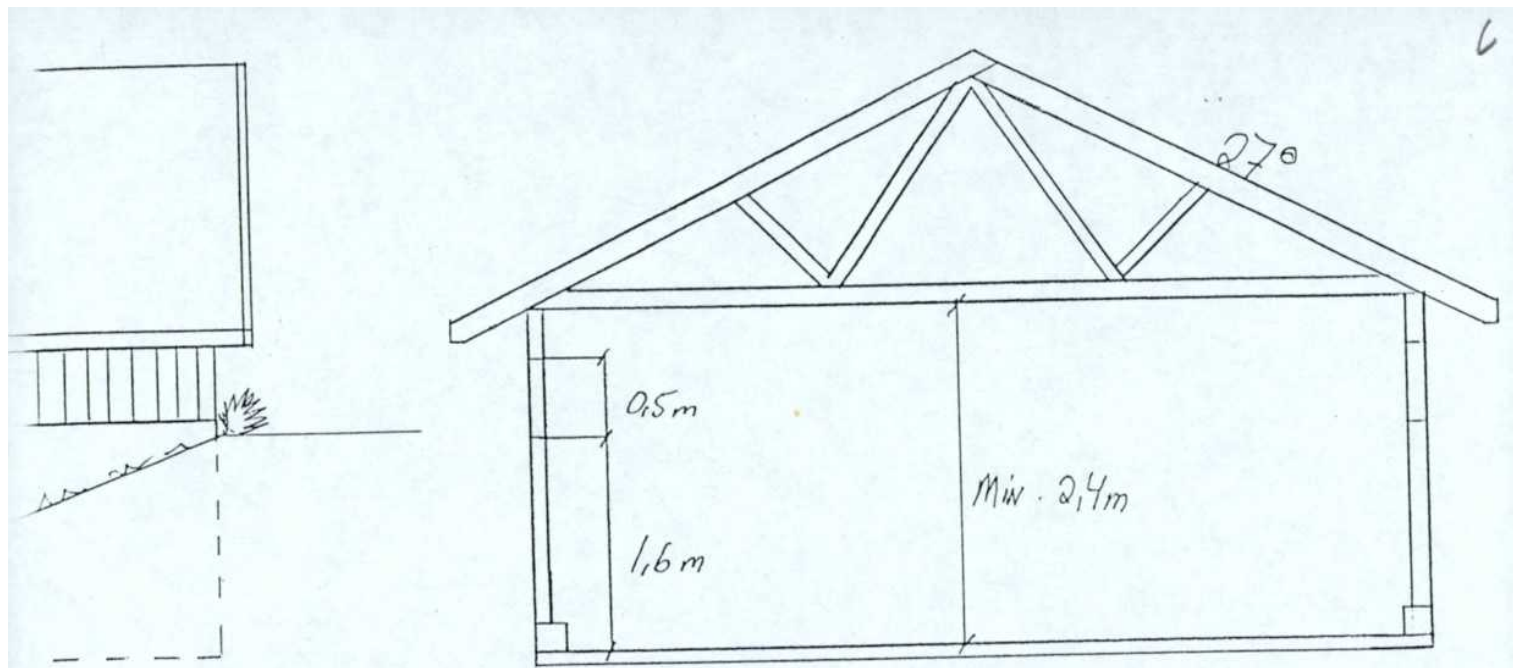
FASADE SYD





FASADE NORD





SNITT.





Rettkopi bekreftes
av Tønsberg



DAGBOKFØRT
02 JUNI 83 7313
FESTEKONTRAKT
TØNSBERG BYRETT

Andebu kommune v/ordføreren

framfester herved til Grete-Torild Risdal født 061055 40483

en hustomt, stor 748,5 m² av Askjemfeltet gnr. 18, bnr. 33

i Andebu som kommunen festet ved kontrakt tinglyst 3. januar 1988.

Tomta har fått feste nr. 62. (Eikeveien 6)

Tomta er ikke særskilt matrikulert og har beliggenhet og grenser i samsvar med målebrev.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 337,00 beregnet etter 6 % av tomteverdien pr. år.

Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften hvert 10. år regnet fra 1. okt. 1977.

Regulering skal i tilfelle skje på grunnlag av bestemmelsen i lov om tomtefeste av 30. mai 1975 § 14, 2. avsnitt sålydende: Den nye festeavgifta skal fastsettes i samsvar med tomteverdien på reguleringstida, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomta med egne tiltak eller med tilskudd til tiltak som er gjort av andre. Tomteverdien må ikke regnes høyere enn ved verdsetting ved ekspropriering. Avgjørelse hører under skjønn.

Festeavgiften betales forskuddsvis hver 2. januar.

Til sikkerhet for festeavgiften skal bortfesteren ha panterett i bygningen(e) som oppføres på tomta. Hvis festeavgiften ikke betales ved påkrav, er bortfesteren berettiget til å kreve forfallen festeavgift dekket ved å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

Festetiden skal være 99 år regnet fra 1. juni 1983.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta. I tilfelle tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

Følgende spesielle vilkår skal gjelde:

1. Byggearbeidet påbegynnes så snart finansieringen er i orden. Er denne ikke ordnet innen 1 år fra 1. juni 1983 faller festeretten til tomta tilbake til kommunen
2. De vilkår og betingelser som gjelder ifølge Andebu kommunes festekontrakt med grunn-eieren overtas av festeren for tomt nr. 62's vedkommende.
3. De av formannskapet/kommunestyret fastsatte repartisjons- og tilknytningsavgifter for de tekniske anlegg for tomtefeltet blir å innbetale til komunekassen når festekontrakten er tinglyst. Innbetaling skjer innen 1 — en — måned etter mottatt regning. Etter forfall be-regnes 7,5% rente p.a.
4. Den årlige avgift til vann- og kloakkanlegg betales forskuddsvis fra den dag tilkopling skjer.
5. Festeren er ansvarlig for at delemerkene ikke blir ødelagt/fjernet.
6. Festeren er ansvarlig for anlegg av 150 mm stikkrenne under avkjørsel fra kommunal vei.
7. Polygonpunkt oppsatt på eiendommen må ikke fjernes eller flyttes. Kommunen må til enhver tid fritt kunne benytte disse punktene.
8. Kommunen, elverket og televerket har rett til å føre fram og holde ved-like tekniske installasjoner på tomta.

9. Hvor ikke annet er lovlig avtalt, gjelder bestemmelsene i lov om tomtefeste av 30. mai 1975.

Utgifter til oppmåling og kartlegging av tomta samt stempeling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren.

I tilfelle tvist om forståelse av bestemmelsene i denne kontrakt vedtas den rettskrets hvor eien-dommen ligger som verneting.

Bortfester og fester får hvert sitt eksemplar av denne kontrakt.

Som bortfester:

Andebu, den 10. mai 1983.

Ingolf Wegger

Herved bekreftes at bortfesteren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og er over 20 år:

1. _____

Fødselsdato og år: Nils Grytnes
080522

Adresse: 3120 Andebu

2. _____

Fødselsdato og år: Kjell Skoli
250352

Adresse: 3120 Andebu

Som fester:

Andebu, den 9. mai 1983.

Grete-Torild Risdal

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og er over 20 år:

1. _____

Fødselsdato og år: Nils Grytnes

Adresse:

2. _____

Fødselsdato og år: Kjell Skoli

Adresse:

Riktig gjenpart bekreftes.

ANDEBU KOMMUNE

Grunnskolekontoret

Kjell Skoli



Dokumentavgift er betalt med kr. 1.945.

Jarlsberg sorenskriverembete

Den Norske Stats Husbank

Jarlsberg sorenskriverembete

Dagboksf.

55

FESTEKONTRAKT

3. JAN. 1978

1. PARTENE OG TOMTA

Undertegnede Arne Askjem født 020819 48766

fester herved bort til Andebu kommune v/ordføreren født
et tomteområde
en hustomt, stort 68.266 m², av eiendommen

Askjem. gnr. 18, bnr. 1. i Andebu
G.nr., b.nr., veinavn og nr. eller gatenavn og nr. kommune

Alt. I. Tomta er særskilt matrikulert og har følgende betegnelse:

Askjemfeltet gnr. 18, bnr. 33.
G.nr., b.nr., tomtas navn, skyld, veinavn og nr. eller gatenavn og nr.

Alt. II. Tomta er ikke særskilt matrikulert og har beliggenhet og grenser som følger. (Foreligger tinglyst målebrev er det tilstrekkelig å henvise til målebrevet.):

2. FESTEAVGIFTEN

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 19.455,-

kroner nittentusenfirehundreogfemtifem --

beregnet etter 6 prosent om året av tomteverdien.

Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften hvert 10. år.

Regulering skal i tilfelle skje på grunnlag av 1) prismivået for fast eien-
dom på reguleringsdagen basert på grunnverdien i denne
kontrakt.

Festeavgiften betales forskuddsvis hver 2. januar og 1. juli med en
halvpart hver gang.

1) Dersom festeavgiften skal være gjenstand for regulering, må festekontrakten ha uttrykkelige bestemmelser om slik regulering og om grunnlaget for denne regulering. I denne sammenheng vises til eventuelle prisforskrifter som måtte være gjort gjeldende for området, jfr. også pkt. 7 c. i denne kontrakt.

HB-1883

Nr. 39a. På lager Sem & Stensrud A-s, Oslo. 10-73

Reti kopi bekræftes



X. Pedersen

3. SIKKERHET FOR FESTEAVGIFTEN Punktet utgår i sin helhet.

Til sikkerhet for betaling av festeavgiften skal bortfesteren ha panterett i bygningen(e) som oppføres på tomte.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er bortfesteren berettiget til uten saksmål å inn-drive forfallede festeavgift ved å sette bygningen(e) til tvangsauksjon. Utgår.

4. FESTETIDEN

Festetiden skal være 99 år regnet fra 1. oktober 1977.

Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomte etter dens verdi på løsnings-tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere, såfremt ikke bortfesteren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningen(e) på tomte etter lovlig skjønn.

5. OVERDRAGELSE ELLER PANTSETTELSE AV FESTERETTEN

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomte. I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

6. SPESIELLE RETTIGHETER OG VILKAR
(Eksempelvis vei-, vann- og kloakkrettigheter.)

- A. Krav om regulering av festeavgiften nevnt under punkt 2 må være fremsatt innen 1. juli for utløpet av 10-års fristen. Opp-nåes ikke enighet om reguleringen mellom partene, kan hver av dem forlange reguleringen fastsatt ved voldgiftsskjønn.
- B. Grunneieren avvirker tommeret og lar det stå igjen furutrær og løvtrær av parkmessig verdi. Dette overtas av den enkelte tomte-fester etter rotverdi.
- C. Kommunen har rett til å bortfeste enkelttomter etter den vedtatte reguleringsplan.
- D. Festekontrakter utstedt av kommunen skal fortsatt gjelde, selv om festekontrakten med grunneieren utløper før festetiden er ute. Disse festekontrakter overføres i så fall fra kommunen til grunneieren.
- E. Grunneieren fester området til kommunen fri for panteheftelser og kan ikke senere pantsette dette så lenge festekontrakten gjelder.
- F. Grunneieren skal ha rett til å ta ut en tomt til egen bolig, dersom det blir aktuelt for ham å bygge for feltet på hans eiendom og utbygd.



**7. VILKAR SA LENGE DET HVILER LAN AV DEN NORSKE STATS HUSBANK
PA BYGNINGEN(E)**

- a. Festekontrakten skal ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- b. Tomta skal ikke kunne forlanges ryddet.
- c. Festeavgiften skal ikke kunne forhøyes oftere enn hvert 10. år. Uten Husbankens samtykke kan avgiften bare forhøyes i samsvar med en gjensidig avtale om regulering i henhold til endringer i rentenivået og/eller i konsum- eller engrosprisindeksen.
- d. Bortfesteren skal bare ha prioritet for forfallen festeavgift for inntil ett år — foruten retten til fremtidig avgift — foran Husbankens panterett.

8. DEKNING AV UTGIFTER VED BORTFESTINGEN

Utgiftene til skylddeling/oppmåling og kartlegging av tomte samt stempeling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren.

9. TVIST

I tilfelle tvist om forståelse av bestemmelsene i denne kontrakt vedtas den rettskrets hvor eiendommen ligger som verneeting.

Denne kontrakt er utfylt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Som bortfester:

Som fester:

Andebu, den 22. des. 1977.

Andebu, den 22. des. 1977.

Andebu Kommune

Arne Askjem

Paul Kristian Berg
ordfører

Herved bekreftes at bortfesteren har underskrevet kontrakten ~~med~~ mitt/vårt nærvær og er over 20 år.*

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten ~~med~~ mitt/vårt nærvær og er over 20 år.*

1. Ellenor Eilertsen
Fødselsdato og år 14/11.1923. 3120 Andebu
Adresse

1. Ellenor Eilertsen
Fødselsdato og år 14/11.1923. 3120 Andebu
Adresse

2. Nils Grytnes
Fødselsdato og år 8/5.1922. 3120 Andebu
Adresse

2. Nils Grytnes
Fødselsdato og år 8/5.1922. 3120 Andebu
Adresse

* (Attesten kan gis av notarius, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, autorisert eiendomsmekler, statsautorisert revisor, registrert revisor eller av to vitner som er myndige og bosatt i Norge.)

Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter opprettelsen.



Riktig gjenspart bekreftes.

ANDERU KOMMUNE



ANDEBU KOMMUNE

Rett kopi bekrefies
K. Tullerson



REGISTRERT

02 JUL 1997

TØNSBERG BYRETT

Dagboknr. 8760

ERKLÆRING

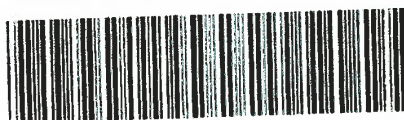
Undertegnede eier av eiendommen gnr. 18 bnr. 29 og 35 og gnr. 18 bnr. 33 i Andebu bekrefter hermed at Andebu kommune som fester har gjort opp for gjenstående trevirke på eiendommene i samsvar med festekontraktens pkt. 3 (gnr. 18 bnr. 29 og 35), (dagbokført 10. sept. 1979, dagboknr. 6160) og festekontraktens pkt. 6 B, (gnr. 18 bnr. 33), (dagbokført 27. jan. 1978, dagboknr. 55).

Denne erklæring kan tinglyses/påheftes festekontraktene.

Andebu, 1/7 1997

Arne Edvard Askjem

Arne Edvard Askjem
16015448176

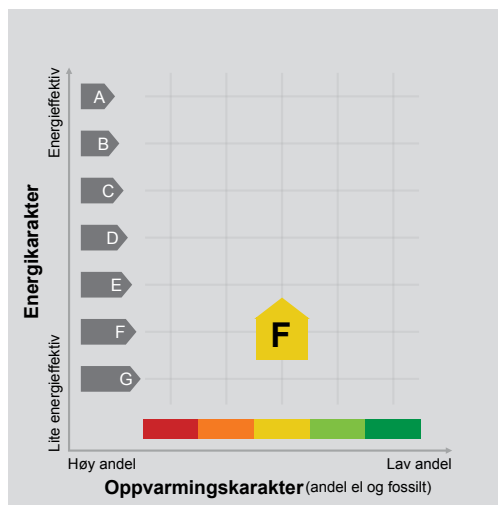


Doknr. 8760 Tinglyst 02.07.1997 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ENERGIATTEST



Adresse	Eikeveien 6
Postnummer	3158
Sted	ANDEBU
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	62
Bygningsnummer	8266808
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-216671
Dato	12.12.2025



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

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

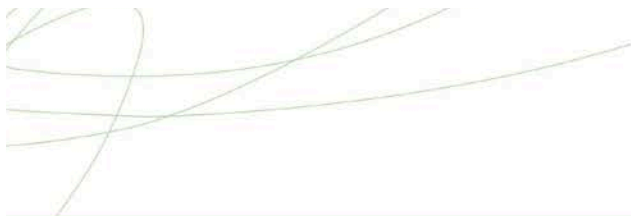
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

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

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Redusér innnetemperaturen**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1983
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 177
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

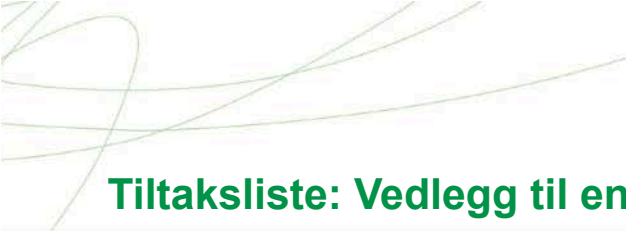
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Nabolagsprofil

Eikeveien 6 - Nabolaget Andebu - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Granheimveien Linje 124	8 min 0.7 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	18 min 16.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 265 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	15 min 15.1 km
Re videregående skole 600 elever	21 min 15.5 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

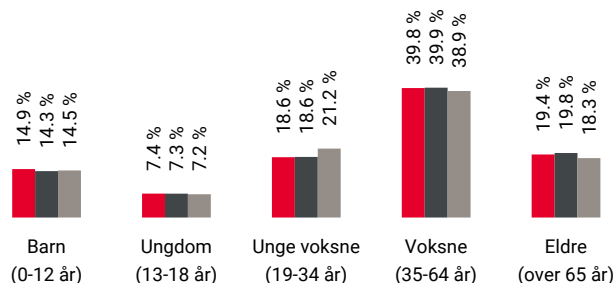
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	12 min 1 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	20 min 1.8 km
Møyland barnehage (2-5 år) 64 barn	21 min 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	12 min
Meny Andebu PostNord	13 min 1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



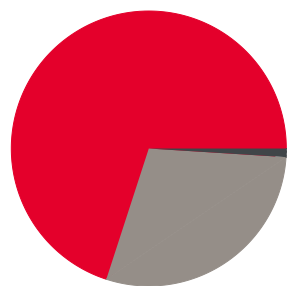
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

⚽ Andebu ungdomsskole	15 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	1.3 km	
⚽ H-Glass Arena	16 min	🚶
Fotball, friidrett	1.5 km	
🚴 Treningscenteret Andebu	14 min	🚶
🚴 Sporty24 Sem	13 min	🚗

Boligmasse



70% enebolig
1% blokk
29% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Andebu Senter

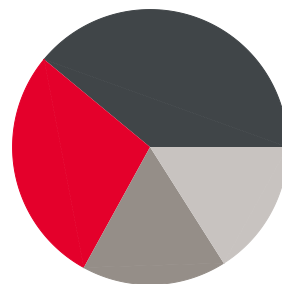
14 min 🚶



Gokstad Apotek, Andebu

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



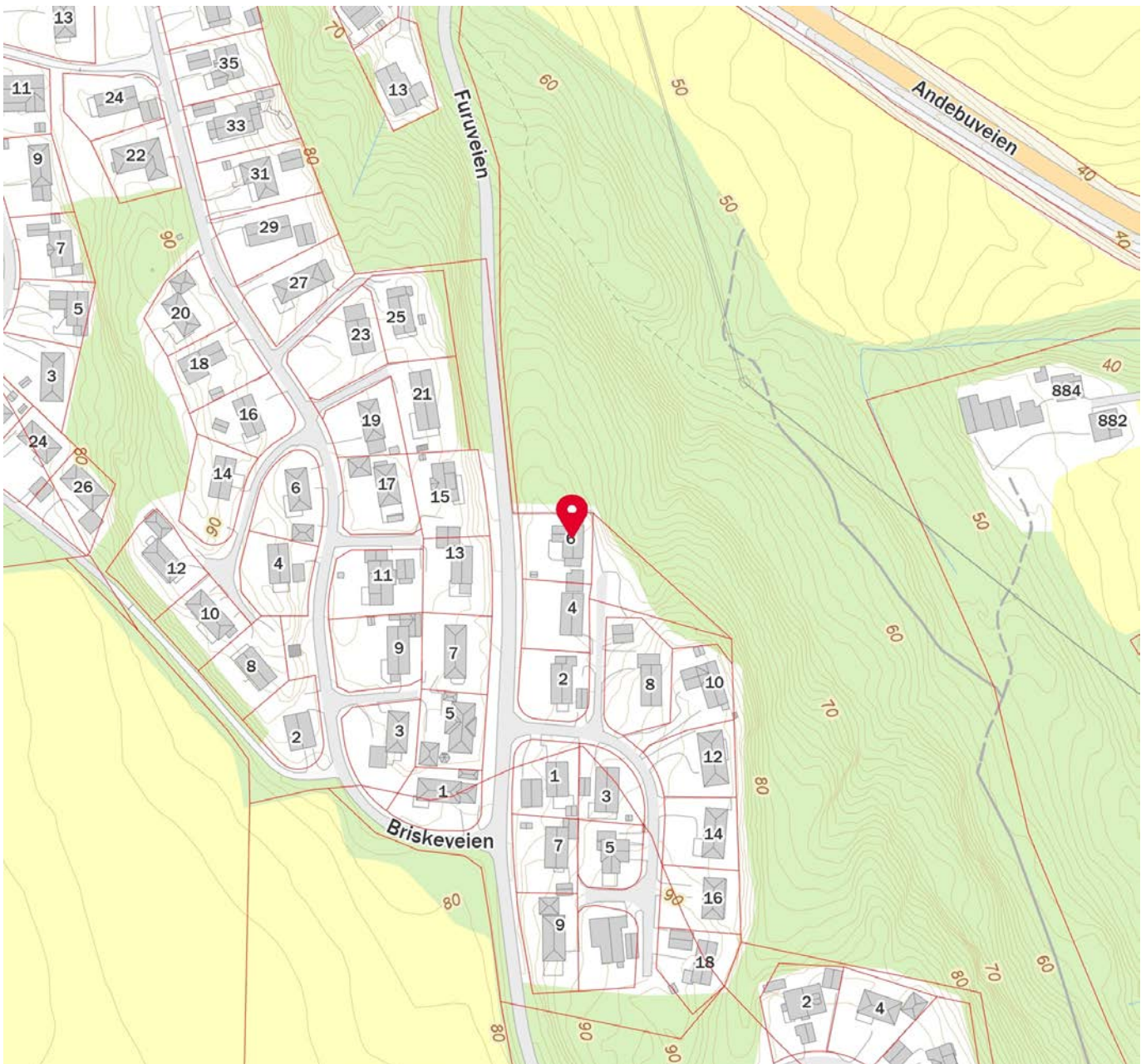
0%

44%

Andebu
Sandefjord kommune
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Eikeveien 6
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre