



aktiv.

Boroaveien 6, 3158 ANDEBU

Lys og romslig familiebolig med 3 soverom, terrasse og garasje i rolige omgivelser.



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 400 000,-
Omkostn.: Kr 86 390,-
Total ink omk.: Kr 3 486 390,-
Selger: Anne-Marit Fjeld

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 194/194 kvm
Tomtstr.: 1044.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 243, bnr. 11
Oppdragsnr.: 1311260007

Din nye bolig?

Boroaveien 6 ligger i et rolig og naturskjønt område, perfekt for familier som ønsker nærhet til naturen.

Innbydende bolig med god planløsning og fine utearealer. Stuen er romslig og lys med store vindusflater, plass til både sofagruppe og spisebord, samt utgang til terrasse hvor sommerdagene kan nytes i rolige omgivelser. Kjøkkenet har tidløs innredning med god skap- og benkeplass, og er utstyrt med platetopp og stekeovn fra 2020 samt plass til kjøkkenbord. Boligen inneholder tre gode soverom som gir fleksible bruksmuligheter. Badet er flislagt i 2009, i tillegg til separat toalettrom. Taket er skiftet i 2018. En funksjonell bolig som passer godt for både familie og par. Det er mottatt pålegg fra kommunen om utbedring/reanseanlegg.

Husk påmelding til visning. Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Nabolagsprofil	101
Eiendomsdata	109
Eiendomskart	111
Grunnkart	113
kommunale gebyrer	114
Pipe og ildsted	116
kommentarer fra kommunen	118
Reguleringskart	120
Ledningskart	123
Planopplysninger	124
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 194 m²

BRA totalt: 194 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 94 m² Garasje, gang, vaskerom og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 100 m² Bad, entré, gang, stue, kjøkken, toalettrom og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m² Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer

Loftet har ikke målbart areal på 33 kvm, loftet har gulv.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring. Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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

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

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Entre 1,7m²
- Gang 13,2m²
- WC 1,1m²
- Kjøkken 13,8m²
- Stue 30,8m²
- Bad 3,3m²
- Hovedsoverom 11,9m²
- Soverom 7,3m²
- Soverom 9,7m²

Arealene for soverommene inkluderer garderobeskap.

Kjeller:

- Gang 15,2m²
- Vaskerom 12,6m²
- Stor bod 38,0m²
- Liten bod 7,9m²
- Garasje 17,0m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1044.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel. Heller er lagt fra innkjørsel og til inngangsdøren. Ellers naturtomt rundt huset med trær og busker.

Tomten har middels nøyaktige grenser, det kan derfor være avvik i tomtegrense og tomtestørrelse.

Beliggenhet

Boroaveien 6 ligger i et rolig og landlig boligområde i Andebu, Sandefjord kommune. Området er kjent for sine naturskjønne omgivelser med skog, jorder og fine turområder rett i nærheten, noe som gir gode muligheter for friluftsliv året rundt.

Eiendommen har en tilbaketrukket beliggenhet med lite gjennomgangstrafikk, og passer godt for deg som ønsker fredelige omgivelser samtidig som du har nærhet til nødvendige servicetilbud. Andebu sentrum ligger kun en kort kjøretur unna med dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige lokale tilbud.

Det er bussforbindelser til Tønsberg og Sandefjord, som byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og kollektivtransport. Området gir dermed en fin kombinasjon av landlig ro og enkel tilgang til byens fasiliteter. Til Tønsberg og Sandefjord er det ca 30 minutters kjøretur.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Møyland barnehage (2-5 år) ca. 2.1 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 4.8 km

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) ca. 2.6 km

Signo grunn- og videregående skole ca. 4.6 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 3 km

Gjennestad videregående skole ca. 17.1 km

Wang Toppidrett Tønsberg 24 min med bil

Skolekrets

Andebu skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Døvlebakken (Linje 124) ca. 0.4 km

Tog: Stokke stasjon ca. 18.8 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 26 min med bil

Bygningssakkyndig

Jarle Lidal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1967, som over tid er oppgradert både innvendig og utvendig.

Boligen er oppført på grunnmur av betongstein, med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon kledd med stående trekledning. Taket er tekket med dobbelkrum takstein. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og enkelte vinduer med koblet glass, samt malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Boligen fremstår med noe manglende vedlikehold, og det må påregnes vedlikehold og enkelte oppgraderinger for å tilpasse boligen til dagens standard. Det vises til rapportens øvrige punkter for nærmere informasjon. Boligen er oppført i henhold til tidligere byggeforskrifter, og boligens standard kan derfor avvike fra dagens krav til blant annet romløsninger, inn klima og energiøkonomisering. Det presiseres at vurderingene er basert på visuell observasjon uten destruktive inngrep eller fysiske åpninger av konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige. Ved befaring var taket delvis belagt med snø, og det har derfor ikke vært mulig å tilstandsvurdere takflaten fullt ut på grunn av begrenset tilkomst. Eier opplyser at taket ble skiftet i 2018. I forbindelse med dette ble undertak skiftet der det tidligere hadde vært vannlekkasje. Det ble videre lagt nytt papptekke over hele takflaten, samt etablert nye slisser, taklekter for takstein og ny takstein. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt/lakkert stål. Vindusbrett og pipe er beslått med metallbeslag. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med fasade kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og enkelte vinduer med koblet glass fra byggeåret. I stuen er glassene skiftet i henholdsvis 1980 og 2012, uten utskifting av rammer. Vinduet i den store boden i kjelleren, mot sør, er av nyere dato, men eksakt årstall er ukjent. Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017, samt garasjeport/vippeport til garasjen i kjelleren. Balkongdør er utført i malt tre. Det er etablert terrasse på ca. 9,1 m² med utgang fra stue. Terrassen har terrassebord og bjelkelag i trykkimpregnert tre, samt stående rekkverk med høyde på ca. 0,9 meter. Boligen har betongtrapp ved inngangspartiet, samt tretrapp fra terrassen ned til terreng.

INNENDIG

Innvendig har boligen gulv av laminat, belegg, malt belegg samt betong i kjeller. Veggene er kledd med tapet, trepanel, malt strie samt pusset og upusset betongblokk i kjeller. Innvendige tak har himlingsplater og panel, samt trefiberplater i garasjen. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Kjellergulv er av betong. Boligen har mursteinspipe med vedovn. Boligen har tretrapp med delvis vinylbelagte trinn. Innvendig er det montert malte, glatte dører, samt enkelte labankdører i kjelleren.

VÅTROM

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Veggene er flislagt, og taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 14 mm fra dør. Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Badet er innredet med servant med nedfelt servant samt dusjvegger/hjørne. Det er naturlig ventilering i rommet. Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Hulltaking er utført i soverom mot dusjsone.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Hulltaking er utført i gang mot varmtvannsbereder. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 13,2 vektprosent.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp 2020 og stekeovn 2020.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Store deler av røranlegget er synlig i kjelleren. Avløpsrør er utført i både støpejern og plast. Det er foretatt rørfornyning av avløp fra kjøkken under bakkenivå frem til utvendig husvegg. Boligen har naturlig ventilasjon. Trykktank til borevann er plassert på vaskerommet. Det er installert varmepumpe i stue, og det foreligger serviceavtale på denne. Varmtvannsbereder har et volum på ca. 200 liter. Sikringsskap med både skrusikringer og automatsikringer er plassert i trapp til kjeller. Anlegget har totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, da det mangler spalte ved raft samt ventiler i gavlvegg.

Det er registrert fuktskjolder på enkelte sperrer og rundt pipen, men fuktmåling viste ingen indikasjoner på forhøyet fuktighet på disse stedene.

I undertaket ble det målt forhøyede verdier av fuktighet, samt at det var noe misfarget.

Det mangler en bærebjelke i etasjeskillet ved loftstrappen. Dette forholdet har vært slik siden byggeåret, og det er ikke observert tydelige tegn til nedsig av taket.

Det er registrert luftkanaler av eternitt (inneholder asbest) på loftet. Disse bør isoleres eller aller helst skiftes ut.

- Utvendig - Garasjeport

Avvik: • Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

• Det er avvik:

Porten er ikke tett, og det er registrert åpninger rundt porten.

Det er registrert værslitt og oppsprukket panel på porten (se bilder).

Porten kan ikke låses.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er avvik:

• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konstruksjonen har enkelte skjevheter med fall ut fra boligen.

Noen søyler står skjevt og er plassert direkte på betong.

Terrassedekket har noe slitasje som følge av alder.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Betongtrapp har mindre sprekker/skader

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert noen hakk i gulvet, samt gulv som ikke går under dørforinger. Det mangler feielist/overgangslist mellom dørterskler og gulv.

Det er registrert for store hull i plate ved stikkontakt på det ene soverommet.

Det er observert sprekker i vegg og sprekk i list, taklist som ikke ligger helt opp til taket, samt gulvlist med klaring mellom list og gulv.

Kjelleren er enkelt innredet med flere avvik i forhold til dagens standard. Det er registrert hull og lapping i taket på vaskerommet, samt noe nedbøyning av takplater i garasjen. Se ellers andre forhold i post "rom under terreng".

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

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

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue og soverom med laminat, samt i kjelleren.

Det er målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter i kjelleren, stue, soverom med laminat, gang og soverom nærmest stuen.

Det er registrert noe knirk i gulvet, hovedsakelig på kjøkkenet.

Det er registrert flere riss og sprekker i betonggulvet i kjelleren. Enkelte områder fremstår også som noe løse i overflaten.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er registrert at frihøyden i trappeløpet er lavere enn gjeldende krav på 2,0 meter.

Målt frihøyde er ca. 1,75 meter.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert enkelte dører som tar i karm ved lukking og åpning.

Det er registrert innpresset/hull i overflaten på badedøren og døren til det ene soverommet (dette er delvis utbedret med maling).

Døren til garasjen bærer preg av ekstra slitasje.

Det er registrert noe svelling i bunn av døren til badet.

Det mangler dørbblad mellom entré og gang, samt mellom gang og kjøkken. Det ene av disse dørbbladene står i kjelleren, men har en del bruksmerker og manglende nøkkelskilt.

- Våtrom - Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er registrert noen riss i flisfugene i dusjsonen.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner. Våtsonen er definert som 1 meter til siden fra dusjen.

- Våtrom - Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

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

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik fra krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm, da membran ved terskel ikke er synlig. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Fallforhold:

Det er påvist avvik fra kravene til fallforhold i henhold til TEK97, som sier at det skal være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50, minst 0,8 meter ut fra sluket. Det er ikke registrert tilstrekkelig fall. Ved eventuell lekkasje av vann kan det samle seg vann ved døren på grunn av fallforholdene, før det renner til sluk.

- Våtrom - Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Normal levetid for underliggende banemembran på gulv er 30 år.

Normal levetid for membran på lettvegg er 15 år.

Normal levetid for avløpsledninger (sluk) er 25-75 år.

- Våtrom - Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert noe svelling på baderomsmøbelet.

- Våtrom - Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

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

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Benkeplaten er ikke avsluttet helt fagmessig mot yttervegg, samt i skjøten mellom benkeplatene, da benkeplaten ikke er kappet helt rett, og det er høydeforskjell mellom platene.

Det er noen skruehull på et par skapfronter, skapet under vasken er slitt, og foringen mellom oppvaskmaskin og yttervegg er knekt. Skjøten i sokkelen er heller ikke jevn. Det ble registrert en liten fuktskjold i laminatskjøten i nærheten av vasken.

- Kjøkken - Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert noe u lyd i kjøkkenventilatoren ved lav hastighet.

- Spesialrom - Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Normal tid før utskifting av vannledning av kobber er 25-75.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Normal levetid for avløpsrør av plast er 25-75 år, og for avløpsrør av støpejern er den 30-40 år.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Normal tid før utskifting av luft til luft varmepumpe er 10-15 år.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Varmtvannsberederen er delvis plassert på pukk/grus og delvis på betong.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

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

Normal levetid for drenering er 20-60 år.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekkdannelse fra innsiden ved trappen, samt en del riss i utvendig mur, hovedsakelig i skjøtene av betongsteinsmuren.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

Eier opplyser at det for noen år tilbake forekom et tilfelle hvor det samlet seg betydelige mengder snø og is utenfor garasjeporten. I forbindelse med mildvær og nedbør førte dette til at vann trengte inn i garasjen og videre inn i kjelleren. Eier opplyser at dette kun har forekommet én gang. I ettertid har eier vært nøye med snørydding utenfor garasjeport og parkeringsareal for å hindre gjentakelse.

Det er også registrert dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur andre steder rundt boligen.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Ved innvendig rørfornyng ble det oppdaget noe gren og tilbakefall på utvendig avløpsrør. Dette er ikke utbedret. Det er planlagt å utbedre dette i forbindelse med påkobling til kommunalt anlegg (se informasjon under punktet "septiktank"). Normal tid før utskifting av avløpsledninger er 25 - 75 år.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

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

Området rundt bygningen kan benyttes av personer og barn, med mindre området er fysisk avsperrert. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, skal sikres i sin helhet med snøfangere. Det mangler snøfangere, bortsett fra ved gangvei til inngang, noe som utgjør en mangel. Dette punktet er vurdert til TG3.

Det er registrert manglende innfesting på et taknedløp.

Normal forventet brukstid for takrenner, nedløp og tak-/pipehatter i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Det er avvik:

Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, samt manglende tetting mellom vindu og mur i kjeller. Det ble også observert vannbrett og løs list under på vinduet som er noe nyere i kjelleren.

Det er registrert flere vinduer med råteskade i alle etasjer (noe råte vises på bildene).

Det er påvist glassruter på det ene soverommet med renninger mellom glassene.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Normal levetid for trevinduer er 20-60 år.

- Utvendig - Balkongdør

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

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

Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til oppfukting og påfølgende råteskader.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Peisovnen har sprekker.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er registrert noen sprekker i pipe og brannmursforblending i stue, samt i gang i kjeller. Det er også registrert rennemerker av sotvann under sotluke i garasjen.

Det er observert noen sprekker i ovnen. Dette gir TG3, sammen med at det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Opplysninger fra Sandefjord kommune viser at det skulle vært utført tilsyn og feiing i oktober 2023, men dette ble ikke gjennomført.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det ble boret hull i vegg mot garasje, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i svillen på denne plasseringen.

Det ble imidlertid registrert høye fuktindikasjoner på panelet utvendig på veggen, samt i veggen som skiller bodene. Panelet går ned til betonggulvet og har synlige merker etter fuktighet.

Videre ble det funnet indikasjoner på fukt i gulv i gang, vaskerom og bod, samt på yttervegger av betongstein i disse rommene. Det ble også registrert noe saltutslag på yttervegg av betongstein.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: • Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Støttemuren er skjev, og det er påvist sprekker i muren.

- Tomteforhold - Septiktank

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

- Det foreligger pålegg om sanering av tanken.

Septiktanken gis tilstandsgrad TG3 på grunn av pålegg om sanering og tilkobling til kommunalt renseanlegg.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket var ved befaring delvis belagt med snø, og kunne derfor ikke tilstandsvurderes fullt ut på grunn av begrenset tilkomst.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 22/1-2026 av Jarle Lidal teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2012.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: M-tek, 2022. Ufaglært arbeid: 2022.

Beskrivelse: Kortslutning i varmekabler

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Dahl og Bøen, 2009. Kjetil Høidalen, 2024.

Beskrivelse: renovert med ny påstøp med varmekabler og fliser på vegg og gulv. Bytte hovedstoppekran, ny varmtvannsbereder, varmt vann på toalettet.

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

Ja

Beskrivelse: I 2009 ble det lagt nytt og i 2022 ble membran tett etter varmekablene hadde kortsluttet

5. 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

Firmanavn: Faglært arbeid: Tårnes bygg, 2018.

Beskrivelse: Lekkasje gjennom tak

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Sveis stål montasje, 2017.

Beskrivelse: Ny ytterdør

7. 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?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2025.

Beskrivelse: Kondens i ene soverom vinduet og fuktighet oppe på loftet. Fugene i stuevinduene har forsvinni.

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

Ja

Beskrivelse: Støttemur som terrassen står på er skev

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

Ja

Beskrivelse: Kan bli fuktig i kjeller. Er bare drenert delvis rundt huset

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2012.

Beskrivelse: Når det er islagt foran garasjen på vinteren og det regner kan det komme vann inn garasjen

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Sommerstad, 2011.

Beskrivelse: Drensrør på deler av grunnmur mot øst og nord

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Pelias, 2015.

Beskrivelse: Stokkmaur angrep

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Norva24, 2024.

Beskrivelse: Tett avløp fra kjøkken

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Vannteknikk Sør, 2022.

Beskrivelse: Borehull med vanntank og trykktank

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

Ja

Beskrivelse: Har du opplevd at dette har vært ustabilt? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Beskrivelse: Sprekk i sideplater på ovnen

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Murmester, 2008.

Beskrivelse: Hull, skorstein etter tidligere røykrør og forlenging av skorstein over tak.

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

Ja

Beskrivelse: Pålegg om renseanlegg. Det er opprettet et selskap Døvle vann og avløp som består av mange naboer. Det er bestemt at vi skal koble oss på kommunens renseanlegg. Dette er en avtale som følger boligen. Oppstart med graving i april og det kommer også forfall på 50 prosent av anleggskost i april.

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

Ja

Beskrivelse: Rapport fra jeg kjøpte boligen

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

Ja

Beskrivelse: Ja det er påbegynt arbeid med nytt renseanleg etter pålegg fra kommunen. Det er opprettet et selskap Døvle vann og avløp prosjekt i samarbeid med flere naboer som skal koble seg på det kommunale renseanlegget. Starter graving i april. Forfall på 50 prosent av annlegskost blir i April. Estimert kostnad er 350000.

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

Ja

Beskrivelse: Deler vei med naboen på gården. Deler på utgifter ved vedlikehold.

Brøyting og strøing er det Johan Taranrød som har.

Innhold

Boligen går over 1. etasje med kjeller.

1. Etasje: Bad, entré, gang, stue, kjøkken, toalettrom og 3 soverom
Terasse på 9 kvm med utgang fra stue.

Kjeller: Garasje på 17 kvm, gang, vaskerom og 2 boder.

Loft: med plass til lagring på 33 kvm gulvareal.

Standard

Velkommen til denne eneboligen som fremstår som funksjonell og innbydende med praktisk planløsning!

Kjøkkenet har innredning fra 2009 med glatte fronter og laminat benkeplate, og er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, oppvaskmaskin samt platetopp og stekeovn fra 2020. Her er det plass til kjøkkenbord, og rommet egner seg godt for hyggelige frokoststunder.

Stuen er romslig og har god plass til både sofagruppe og spisebord. Den er malt i en behagelig kombinasjon av beige toner med kontrastvegg i lilla, og store vindusflater gir rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det direkte utgang til terrasse med plass til hagemøbler, hvor man kan nyte fine sommerdager i rolige omgivelser.

Boligen inneholder totalt tre soverom av god størrelse. Badet er fra 2009 og har fliser på vegger og gulv, elektriske varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant samt dusjhjørne med dusjvegger. I tillegg finnes et separat toalettrom med wc og servant.

I kjelleren har man eget vaskerom hvor man finner trykktank til borevann fra 2022. Her er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. To utslagsvasker.

Innvendige overflater består av gulv med laminat, belegg, malt betong i kjeller. Veggene har tapet, trepanel, malt strie samt pusset og upusset betongblokk i kjeller. Himlingene er utført med himlingsplater og panel, samt trefiberplater i garasjen.

Det er mottatt pålegg fra kommunen om utbedring/renseanlegg. Det er opprettet et selskap, Døvle vann og avløp, som består av flere naboer. Det er besluttet at eiendommen skal kobles til kommunens renseanlegg. Dette er en avtale som følger boligen. Oppstart med graving er planlagt i april, og det vil også forfalle 50 prosent av anleggskostnaden i april. Eier og naboer har oppgitt at kostnaden forventes å ligge mellom 300 000 og 400 000 kroner, avhengig av hvem som utfører gravingen og hvilke grunnforhold som avdekkes under arbeidet (jord, stein eller fjell). Beløpet er et estimat og ikke kontraktfestet.

Det tas forbehold om at summene som er nevnt er kun et grovt estimat og kan ikke brukes som en fasit for totalkostnaden. Ny eier må ta høyde for at beløpene kan være høyere enn estimatene. Ny eier overtar alt av ansvar, søknad, kostnad, risiko og arbeid med nytt avløpsanlegg som tilfredsstiller dagens krav til utslipp. Renseanlegget som skal monteres er av typen "August.

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.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Ny varmtvannstank og hovedstoppekran og varmtvann på toalett
- Tett avløp fra kjøkken Norva 24 la nytt rør i rør og nytt rør ned mot betong i garasjen

2022:

- Borehull og trykktank
- Feil på varmekabel på bad, M-tek feilsøkte og utbedret med ny membran, støp, flisene og fuger

2020:

- platetopp 2020 og stekeovn 2020.

2018:

- Ny laminat og veggplater på et soverom (soverommet med laminat)
- Nytt tak

2017:

- Ny ytterdør montert

2016:

- Varmepumpe montert

2013:

- Nytt laminatgulv ble lagt i entré, gang stue og kjøkken.

2012:

- I stuen er glassene skiftet i henholdsvis 1980 og 2012, uten utskifting av rammer.

2011:

- Dreneringen og fuktsikringen på deler av grunnmuren mot øst og nord er fra 2011.

2009:

- Badet ble renover

1980:

- I stuen er glassene skiftet i henholdsvis 1980 og 2012, uten utskifting av rammer.

TV/Internett/Bredbånd

Viken fiber altibox.

Parkering

Parkering i garasje med plass til en bil, ellers på egen tomt.

Forsikringsselskap

Fremtind

Diverse

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe installert i stue, elektriske varmekabler på bad, vedovn.

Vedovn: 31/10-2023 tilsyn ikke utført.

Skorstein: prøvd feiing 31/10-2023 Feiing ble ikke utført.

Trykktank til borevann fra 2022 er plassert på vaskerommet.

Info strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris, så dette er opp til ny eier å avgjøre om de ønsker.

Eier har hatt dette strømforbruket i kWh i 2025:

Januar: 1402,8

Februar: 1288,35

Mars: 1015,37

April: 797,45

Mai: 592,63

Juni: 561,18

Juli: 428,86

August: 428,86

September: 576,37

Oktober: 822,78

November: 1061,07

Desember: 1254,81

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 400 000

Kommunale avgifter

Kr 5 860

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter avløpsgebyr (slamskiller), renovasjonsgebyr (standard) 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 874 188

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 496 751

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

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

Tilbud 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 243, bruksnummer 11 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:

3907/243/11:

04.03.1968 - Dokumentnr: 9000116 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:243 Bnr:1

Opprinnelig dok nr 500992/1968 fra TØNSBERG TINGRETT

23.09.2004 - Dokumentnr: 9001225 - Målebrev

Opprinnelig dok nr 13738/2004 fra TØNSBERG TINGRETT

23.09.2004 - Dokumentnr: 9001225 - Grensejustering

Opprinnelig dok nr 13738/2004 fra TØNSBERG TINGRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2004 - Dokumentnr: 9001225 - Grensejustering

Opprinnelig dok nr 13738/2004 fra TØNSBERG TINGRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 783947 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:243 Bnr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 469220 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:243 Bnr:11

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Byggtegninger:

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Selger opplyser om at det er nabo som har stått for vedlikehold av øverste del av vei og at nabo sender regning når det er nødvendig. Nedre del av vei er en del av veilag - årsmøte 1 gang i året. For å komme til eiendommen må man kjøre over gbnr: 243/1 og 244/1. Det er ikke tinglyst veirett - det anbefales å tinglyse veirett.

Veilaget heter Boroaveien. Veilaget fakturerer for brøyting og strøing. Det er 11 husstander som bruker Boroaveien og alle er medlem i veilaget.

Eier opplyser om at det har blitt betalt kr 5320 for 2023, kr 11 844, og kr 4676,- for 2025.

Tilknytning avløp: Slamavskiller.

Eiendommen er tilknyttet Døvle Vann og Avløp SA som er et samvirkeforetak stiftet 1. oktober 2025 i Sandefjord kommune. Foretaket er etablert for å eie, drifte og vedlikeholde et privat, felles vann- og avløpsanlegg for tilknyttede eiendommer i området. Medlemmene hefter ikke personlig for foretakets forpliktelser.

Foretaket har 24 andeler, hver med et innskudd på 6 000 kroner. Andel og medlemskap er knyttet til den enkelte eiendom eller boenhet og følger eiendommen ved eierskifte. Andeler kan ikke omsettes eller skilles fra eiendommen.

Driften finansieres gjennom en årlig serviceavgift som fordeles likt per andel. Foretaket har ansvar for fellesanlegget, mens medlemmene selv er ansvarlige for private stikkledninger og installasjoner. Manglende betaling eller vesentlig mislighold kan føre til frakobling fra anlegget.

Foretaket ledes av et styre valgt av årsmøtet. Årsmøtet er foretakets øverste myndighet og avholdes årlig. Vedtektsendringer krever to tredjedels flertall, og oppløsning krever kvalifisert flertall. Tvister skal søkes løst ved forhandlinger før eventuell rettslig behandling.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av det felles vann- og avløpsanlegget fordeles likt på

hver av andelene i foretaket ved innbetaling av en årlig medlemskontingent fastsatt av styret. Fullstendig vedteker er vedlagt i salgsoppgaven.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Septiktanken er av betong.

Det er mottatt pålegg fra kommunen om utbedring/renseanlegg. Det er opprettet et selskap, Døvle vann og avløp, som består av flere naboer. Det er besluttet at eiendommen skal kobles til kommunens renseanlegg. Dette er en avtale som følger boligen. Oppstart med graving er planlagt i april, og det vil også forfalle 50 prosent av anleggskostnaden i april. Eier og naboer har oppgitt at kostnaden forventes å ligge mellom 300 000 og 400 000 kroner, avhengig av hvem som utfører gravingen og hvilke grunnforhold som avdekkes under arbeidet (jord, stein eller fjell). Beløpet er et estimat og ikke kontraktfestet.

Det tas forbehold om at summene som er nevnt er kun et grovt estimat og kan ikke brukes som en fasit for totalkostnaden. Ny eier må ta høyde for at beløpene kan være høyere enn estimatene. Ny eier overtar alt av ansvar, søknad, kostnad, risiko og arbeid med nytt avløpsanlegg som tilfredsstiller dagens krav til utslipp. Renseanlegget som skal monteres er av typen "August.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Spredt boligbebyggelse

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2023, ikrafttredelse 21.09.2023. 1044 m² er i kommuneplanen avsatt til Spredt boligbebyggelse, Framtidig

med områdenavn LSB.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

85 000 (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))

86 390 (Omkostninger totalt)

103 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 486 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 503 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 506 090 (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 86 390

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 4 200/4 600/5 000 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 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 54000,-. 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, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.01.2026

















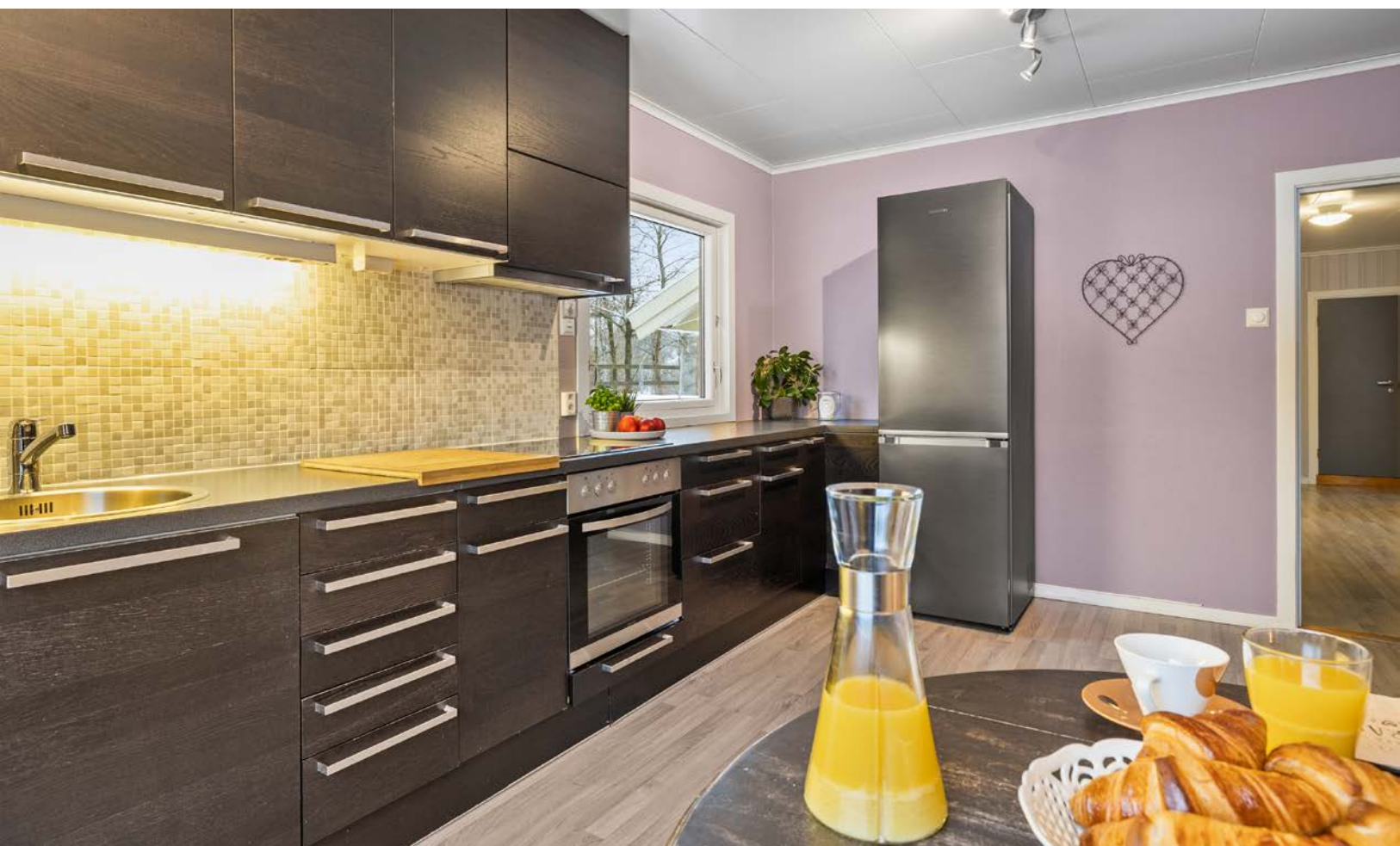






Kjøkkenet har innredning fra 2009 med glatte fronter og laminat benkeplate, og er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, oppvaskmaskin samt platetopp og stekeovn fra 2020.

Her er det plass til kjøkkenbord, og rommet egner seg godt for hyggelige frokoststunder.





Boligen inneholder totalt tre soverom av god størrelse.

















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Boroaveien 6 , 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 243, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 22568-1049

Referansenummer: RI4620

Autorisert foretak: LIDAL TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Jarle Lidal



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.

Lidal Takst AS

NITO-takstingeniør – for en trygg og profesjonell bolighandel

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Som medlem av NITO Takst tilbyr Lidal Takst AS høy faglig kompetanse kombinert med trygghet og kvalitetssikring.

Som NITO-takstingeniør har jeg dokumentert utdanning og erfaring, og jeg er forpliktet til å følge etiske retningslinjer og gjeldende standarder. Gjennom NITO får jeg jevnlig faglig oppdatering og etterutdanning, slik at jeg alltid er oppdatert på lover, forskrifter og beste praksis i bransjen.

Ved å velge Lidal Takst AS får du en uavhengig og profesjonell takstingeniør som leverer rapporter med kvalitet, integritet og forutsigbarhet

Lidal Takst AS – din uavhengige partner for trygge boligvalg.

Rapportansvarlig



Jarle Lidal

Uavhengig Takstingeniør

jarle@lidaltakst.no

900 90 625



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

Enebolig oppført i 1967, som over tid er oppgradert både innvendig og utvendig. Boligen er oppført på grunnmur av betongstein, med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon kledd med stående trekledning. Taket er tekket med dobbelkrum takstein. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og enkelte vinduer med koblet glass, samt malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Boligen fremstår med noe manglende vedlikehold, og det må påregnes vedlikehold og enkelte oppgraderinger for å tilpasse boligen til dagens standard. Det vises til rapportens øvrige punkter for nærmere informasjon.

Boligen er oppført i henhold til tidligere byggeforskrifter, og boligens standard kan derfor avvike fra dagens krav til blant annet romløsninger, innneklima og energiøkonomisering.

Det presiseres at vurderingene er basert på visuell observasjon uten destruktive inngrep eller fysiske åpninger av konstruksjoner.

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Entre 1,7m²
- Gang 13,2m²
- WC 1,1m²
- Kjøkken 13,8m²
- Stue 30,8m²
- Bad 3,3m²
- Hovedsoverom 11,9m²
- Soverom 7,3m²
- Soverom 9,7m²

Arealene for soverommene inkluderer garderobeskap.

Kjeller:

- Gang 15,2m²
- Vaskerom 12,6m²
- Stor bod 38,0m²
- Liten bod 7,9m²
- Garasje 17,0m²

NB: Avvik knyttet til rommenes lovliggheit omtales separat under punktet «Lovliggheit» og HMS.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige. Ved befaring var taket delvis belagt med snø, og det har derfor ikke vært mulig å tilstandsvurdere takflaten fullt ut på grunn av begrenset tilkomst. Eier opplyser at taket ble skiftet i 2018. I forbindelse med dette ble undertak skiftet der det tidligere hadde vært vannlekkasje. Det ble vidare lagt nytt papptekke over hele takflaten, samt etablert nye slisser, taklekker for takstein og ny takstein.

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt/lakkert stål. Vindusbrett og pipe er beslått med metallbeslag.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med fasade kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og enkelte vinduer med koblet glass fra byggeåret. I stuen er glassene skiftet i henholdsvis 1980 og 2012, uten utskifting av rammer. Vinduet i den store boden i kjelleren, mot sør, er av nyere dato, men eksakt årstall er ukjent. Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017, samt garasjeport/vippeport til garasjen i kjelleren. Balkongdør er utført i malt tre.

Det er etablert terrasse på ca. 9,1 m² med utgang fra stue. Terrassen har terrassebord og bjelkelag i trykimpregnert tre, samt stående rekkverk med høyde på ca. 0,9 meter.

Boligen har betongtrapp ved inngangspartiet, samt tretrapp fra terrassen ned til terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig har boligen gulv av laminat, belegg, malt belegg samt betong i kjeller. Veggene er kledd med tapet, trepanel, malt strie samt pusset og upusset betongblokk i kjeller. Innvendige tak har himlingsplater og panel, samt trefiberplater i garasjen.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Kjellergulv er av betong. Boligen har mursteinspipe med vedovn.

Boligen har tretrapp med delvis vinylbelagte trinn. Innvendig er det montert malte, glatte dører, samt enkelte labankdører i kjelleren.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Veggene er flislagt, og taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 14 mm fra dør. Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Badet er innredet med servant med nedfelt servant samt dusjvegger/hjørne. Det er naturlig ventilering i rommet. Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Hulltaking er utført i soverom mot dusjonen.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Hulltaking er utført i gang mot varmtvannsbereider. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 13,2 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp 2020 og stekeovn 2020. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Store deler av

Beskrivelse av eiendommen

røranlegget er synlig i kjelleren. Avløpsrør er utført i både støpejern og plast. Det er foretatt rørfornyning av avløp fra kjøkken under bakkenivå frem til utvendig husvegg.

Boligen har naturlig ventilasjon. Trykktank til borevann er plassert på vaskerommet. Det er installert varmepumpe i stue, og det foreligger serviceavtale på denne.

Varmtvannsbereder har et volum på ca. 200 liter.

Sikringsskap med både skrusikringer og automatsikringer er plassert i trapp til kjeller. Anlegget har totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av fjell og sprengstein på fjell. Drenering og utvendig fuktsikring av deler av grunnmuren mot øst og nord er utført i 2011. Iht. tidligere salgsoppgave er det ellers naturlig drenasje i sprengstein på fjell. Bygningen har grunnmur i betongstein. Forstøtningsmurer er oppført i lettklinkerblokker.

Tomten var ved befaring snødekt, og terrengforholdene kunne derfor ikke vurderes fullt ut.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er utført i plast (PEL). Eiendommen har septiktank i betong med overløp til grøft. Vannforsyning skjer via privat, grunnboret brønn etablert i 2022.

Det er mottatt pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsløsning/reanseanlegg. Det er etablert et selskap, Døvle vann og avløp, bestående av flere naboer, og det er besluttet at eiendommen skal kobles til kommunalt reanseanlegg. Denne avtalen følger eiendommen.

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

[Gå til side](#)

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

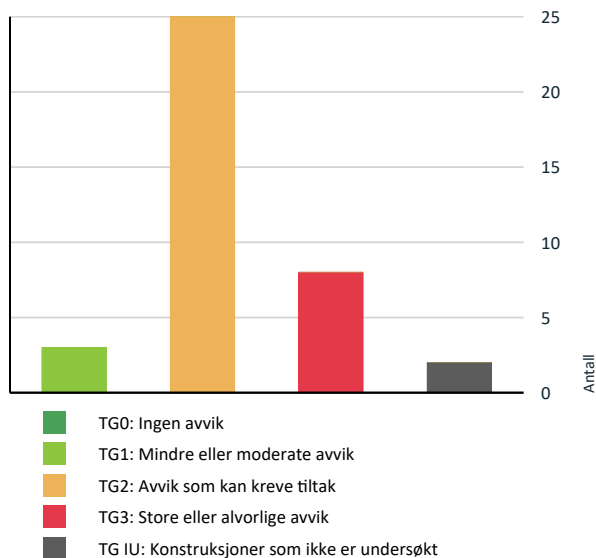
- Det foreligger ikke tegninger

For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring. Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygning på eiendommen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest. Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

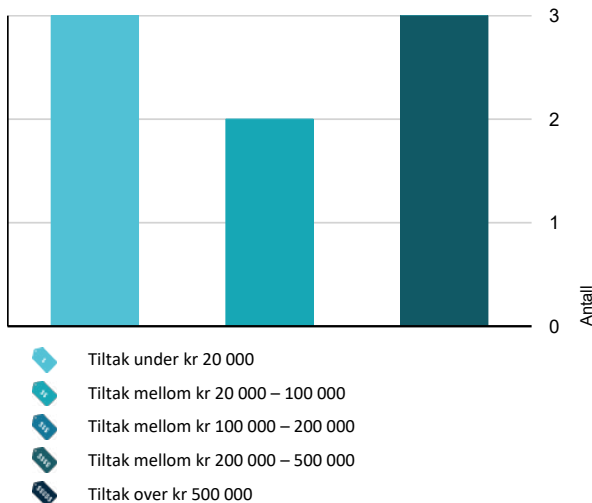
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasjeport [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗ Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
❗ Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗ Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
❗ Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
❗ Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
❗ Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
❗ Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗ Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
❗ Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [dagens forskriftskrav](#).
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Badet ble totalrenovert
2013	Modernisering	Nytt laminatgulv ble lagt i entré, gang stue og kjøkken.
2016	Modernisering	Varmepumpe montert
2017	Modernisering	Ny ytterdør montert
2018	Modernisering	Nytt tak
2018	Modernisering	Ny laminat og veggplater på et soverom (soverommet med laminat)
2022	Modernisering	Borehull og trykktank
2022	Modernisering	Feil på varmekabel på bad, M-tekk feilsøkte og utbedret med ny membran, støp, flisene og fuger
2024	Modernisering	Ny varmtvannstank og hovedstoppekran og varmtvann på toalett
2024	Modernisering	Tett avløp fra kjøkken Norva 24 la nytt rør i rør og nytt rør ned mot betong i garasjen

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige, da det delvis var belagt med snø, og kunne derfor ikke tilstandsvurderes fullt ut på grunn av begrenset tilkomst.

Siden taket (takkonstruksjon, 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.

Eier opplyser at taket ble skiftet i 2018. Det ble da skiftet undertak der det hadde vært vannlekkasje, samt at det ble lagt papp over hele taket med nye slisser, taklekker for takstein og ny stein.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Taket var ved befaring delvis belagt med snø, og kunne derfor ikke tilstandsvurderes fullt ut på grunn av begrenset tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en ny vurdering av taktekingen når snøen er borte og tilkomsten er sikker, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kunne observeres ved denne befaringen.

Konsekvensen av manglende vurdering er at skjulte skader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål. Vindusbrett og pipe har beslag i metall.

Vurdering av avvik:

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

Området rundt bygningen kan benyttes av personer og barn, med mindre området er fysisk avsperrert. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, skal sikres i sin helhet med snøfangere. Det mangler snøfangere, bortsett fra ved gangvei til inngang, noe som utgjør en mangel. Dette punktet er vurdert til TG3.

Det er registrert manglende innfesting på et taknedløp.

Normal forventet brukstid for takrenner, nedløp og tak-/pipehatter i sink eller plastbelagt stål er 25–35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Andre tiltak:

For å oppfylle kravene som gjaldt da taket ble lagt på nytt, må det monteres snøfangere på hele taket. Manglende snøfangere medfører økt risiko for personskade ved snøras, spesielt der personer ferdes nær bygningen.

Det anbefales å følge opp renner, nedløp og beslag med jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Utskifting bør vurderes dersom det oppstår lekkasjer, korrosjon eller svekket funksjon.

Manglende innfesting av taknedløpet bør utbedres for å sikre stabilitet og funksjon.

Manglende eller utilstrekkelig bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av overvann bort fra bygningen.

Kostnadsestimat gjelder TG3, manglende snøfangere

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Ikke tilfredstillende bortledning av vann



Mangler bortledning av vann



Manglende snøfangere



Manglende innfesting av nedløp

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Lokal utbedring bør utføres for å øke avstanden mellom dekke ved inngang og bordkledningen, for å hindre fuktoppsug og redusere risikoen for råteskader.

Værslitt og oppsprukket trevirke samt paneler bør overflatebehandles for å hindre videre forvitring. Enkeltbord med vesentlige skader bør skiftes ut.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport



Råte i underkledning



Lite klaring mellom kledning og dekke



Råte



Slitasje og råte

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, da det mangler spalte ved raft samt ventiler i gavlvegg.

Det er registrert fuktskjolder på enkelte sperrer og rundt pipen, men fuktmåling viste ingen indikasjoner på forhøyet fuktighet på disse stedene.

I undertaket ble det målt forhøyede verdier av fuktighet, samt at det var noe misfarget.

Det mangler en bærebjelke i etasjeskillet ved loftstrappen. Dette forholdet har vært slik siden byggeåret, og det er ikke observert tydelige tegn til nedsig av taket.

Det er registrert luftekanaler av eternitt (inneholder asbest) på loftet. Disse bør isoleres eller aller helst skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å forbedre ventilasjonen mellom undertak og isolasjon, for eksempel ved å gjenopprette spalte ved raft og ettermontere ventiler i gavlveggene. Manglende ventilering kan føre til fuktopphopning, kondens og økt risiko for råteskader i takkonstruksjonen.

Fuktskjolder på sperrer og rundt pipen bør følges opp med jevnlig kontroll, og forhøyede fuktverdier i undertaket bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og utbedre forholdet. Uten tiltak kan dette medføre ytterligere skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Manglende bærebjelke ved loftstrappen bør vurderes av fagkyndig for å sikre tilstrekkelig bæreevne, selv om det ikke er observert nedsig.

Luftekanaler av eternitt (asbest) bør isoleres eller helst skiftes ut, da asbestholdige materialer utgjør en helserisiko ved skade eller slitasje.

Tilstandsrapport



Fuktighet i undertak



Mangler bærebjelke



Manglende lufting



Litt fuktighet i undertak

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass fra byggeåret. I stuen er glassene skiftet henholdsvis i 1980 og 2012 (ikke rammen). Vinduet i den store boden i kjelleren, vegg mot sør, er nyere, men eksakt år er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, samt manglende tetting mellom vindu og mur i kjeller. Det ble også observert vannbrett og løs list under på vinduet som er noe nyere i kjelleren.

Det er registrert flere vinduer med råteskade i alle etasjer (noe råte vises på bildene).

Det er påvist glassruter på det ene soverommet med renninger mellom glassene.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er registrert mange vinduer med råteskader, høy alder og flere funksjonelle avvik. Det anbefales derfor å skifte ut alle vinduene. Kostnadsestimatet er basert på dette.

Dersom full utskifting ikke gjennomføres, bør det minst foretas utbedring eller utskifting av vinduer med råteskader samt punkterte eller sprukne glassruter for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Klaring mellom beslag og trevirke må forbedres for å unngå oppfukting og påfølgende råteskader, samt tetting mellom vindu og mur må gjøres for å hindre vanninntrengning.

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og energieffektivitet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere skader, varmetap og redusert bokomfort.

Vinduene har passert halvparten av forventet levetid, og det må påregnes behov for ytterligere justering eller vedlikehold fremover. Manglende tiltak kan føre til økt slitasje og behov for utskifting tidligere enn normalt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Råte stuevindu



Manglende tetting mellom glass og mur



Fuktig i vindu på loft, samt råte



Råte i kjellervindu

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 3 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til oppfukting og påfølgende råteskader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom beslag og trevirke for å sikre god lufting og hindre oppfukting. Dør og karm med fukt- og råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å unngå videre forringelse og redusert levetid på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og behov for omfattende reparasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oppsprekket og tendens til råte



Det er registrert ingen klaring mellom beslag og trevirke.

🔧 TG 2 Garasjeport

Garasjeport/vippeport til garasjen i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Porten er ikke tett, og det er registrert åpninger rundt porten. Det er registrert værslitt og oppsprukket panel på porten (se bilder). Porten kan ikke låses.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring eller utskifting av porten for å sikre tetthet og funksjon, samt hindre kald trekk og ytterligere skader på konstruksjonen. Manglende låsemulighet utgjør en sikkerhetsrisiko og bør utbedres for å ivareta byggets sikkerhet.

Tilstandsrapport



Oppsprekket panel



Manglende låsemulighet



Noe oppsprekking



Slitasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 9,1m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående rekkverk på ca 0,9 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
Konstruksjonen har enkelte skjevheter med fall ut fra boligen.
Noen søyler står skjevt og er plassert direkte på betong.
Terrassedekket har noe slitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse for å hindre fuktinntrengning og påfølgende råteskader i konstruksjonen.

Skjevheter i konstruksjonen og søyler som står skjevt bør rettes opp for å sikre stabilitet og redusere risiko for ytterligere deformasjon eller svikt.

Søyler som er plassert direkte på betong bør sikres mot fuktopptak for å unngå råte og redusert levetid.

Kjøper bør selv vurdere utskifting av terrassebord som er værslitte og har synlig slitasje. Tiltak bør vurderes som del av normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport



Søylar står skjevt



Slitt dekke



Søyle direkte på betong



Manglende beslag i overgang terrasse og yttervegg

TG 2 Utvendige trapper

Boligen har en betongtrapp ved inngangspartiet, samt en tretrapp fra terrassen ned til terrenget.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene og skadene i betongtrappen bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for økte skader eller svekket sikkerhet.



Betongtrapp med noen sprekker og setninger



Betongtrapp med noen sprekker og setninger

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av laminat, belegg, malt belegg og betong i kjelleren.

Veggene har tapet, trepanel, malt strie samt pusset og upusset betongblokk i kjelleren.

Innvendige tak har himlingsplater, panel og trefiberplate i garasjen.

Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig

Tilstandsrapport

bruk. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik, da det ikke er flyttet på innbo og løsøre under befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noen hakk i gulvet, samt gulv som ikke går under dørforinger. Det mangler feielist/overgangslist mellom dørterskler og gulv.

Det er registrert for store hull i plate ved stikkontakt på det ene soverommet.

Det er observert sprekker i vegg og sprekk i list, taklist som ikke ligger helt opp til taket, samt gulvlist med klaring mellom list og gulv.

Kjelleren er enkelt innredet med flere avvik i forhold til dagens standard. Det er registrert hull og lapping i taket på vaskerommet, samt noe nedbøyning av takplater i garasjen. Se ellers andre forhold i post "rom under terreng".

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrert slitasje og mindre avvik på overflater vurderes i hovedsak som kosmetiske forhold. Slike avvik vil være synlige og kan påvirke det estetiske inntrykket av boligen. Manglende utbedring har ingen betydning for byggets funksjon eller sikkerhet, men kan oppleves som redusert overflatemessig kvalitet og kan påvirke kjøpers subjektive opplevelse av boligens standard. Eventuelle tiltak overlates til kjøpers egen vurdering.

Nedbøyning av takplater i garasjen bør festes bedre for å hindre ytterligere nedbøyning, da dette over tid kan føre til økt skadeomfang og behov for mer omfattende utbedringer.



Laminat går ikke under foring



For stort hull i platen rundt stikkontakt



Gulvlist går utenpå hjørnelist



Lapping av tak på vaskerom

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjellergulv er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue og soverom med laminat, samt i kjelleren.

Det er målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter i kjelleren, stue, soverom med laminat, gang og soverom nærmest stuen.

Det er registrert noe knirk i gulvet, hovedsakelig på kjøkkenet.

Det er registrert flere riss og sprekker i betonggulvet i kjelleren. Enkelte områder fremstår også som noe løse i overflaten.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp, samt utbedringer for å fjerne knirk.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvensen av avvikene er at det kan oppleves skjevheter og knirk i gulvet, noe som kan påvirke komfort og innredningsmuligheter, men det vurderes ikke å ha betydning for den tekniske funksjonen.

Riss, sprekker og løs betongoverflate kan føre til videre nedbrytning av gulvet og redusert funksjon og slitestyrke over tid. Forholdet kan også medføre økt støvdannelse og ujevnheter i gulvet. Det anbefales å vurdere nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringstiltak, herunder reparasjon eller rehabilitering av gulvoverflaten, for å hindre videre forverring.



Det er registrert sprekker i gulvet i gang i kjeller.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Peisovnen har sprekker.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er registrert noen sprekker i pipe og brannmursforblending i stue, samt i gang i kjeller. Det er også registrert rennemerker av sotvann under sotluke i garasjen.

Det er observert noen sprekker i ovnen. Dette gir TG3, sammen med at det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Opplysninger fra Sandefjord kommune viser at det skulle vært utført tilsyn og feiing i oktober 2023, men dette ble ikke gjennomført.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere ildfast stein eller tilsvarende materiale innenfor sotluke/feieluke for å sikre tilstrekkelig avstand til brennbart materiale.

Pipen bør kontrolleres av fagkyndig for å avdekke årsak til rennemerker etter sotvann, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre lekkasje.

Riss og sprekker i teglsteinspipe og ovn bør vurderes av fagperson (for eksempel murer eller piperehabiliterer) for å avgjøre om reparasjon, ommuring eller annen utbedring er nødvendig for å sikre pipe og brannsikkerhet. Eventuelle reparasjoner bør utføres etter gjeldende forskrifter og fagmessige standarder.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for fuktskader, forringelse av murverket og potensiell brannfare.

Det anbefales å kontakte kommunen for tilsyn og feiing.

Kostnadsestimat på TG3, inkludert ytterligere undersøkelser av ovn samt installasjon av ildfast stein innenfor sotluken i garasjen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Sprekker i ovn



Riss i pipe/brannmur st



Avstand fra sotluke til brennbart materiale



Renning fra sotluke

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det ble boret hull i vegg mot garasje, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i villen på denne plasseringen.

Det ble imidlertid registrert høye fuktindikasjoner på panelet utvendig på veggen, samt i veggen som skiller bodene. Panelet går ned til betonggulvet og har synlige merker etter fuktighet.

Videre ble det funnet indikasjoner på fukt i gulv i gang, vaskerom og bod, samt på yttervegger av betongstein i disse rommene. Det ble også registrert noe saltutslag på yttervegg av betongstein.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsak og omfang av fukt- og råteskadene.

Vedvarende fuktinntrenging kan medføre skader på betong og overflater, utvikling av saltutslag, misfarging og muggvekst. Over tid kan dette svekke konstruksjonen, forringe innneklimaet og føre til økte vedlikeholds- og utbedringskostnader dersom nødvendige tiltak ikke utføres.

Priskonsekvensen gjelder ytterligere undersøkelser, og ikke utbedring av eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Ingen fuktutslag inni veggen her



Fuktighet påvist



Fuktighet påvist



Fuktutslag på vegg

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med delvis vinyl i trinn

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er registrert at frihøyden i trappeløpet er lavere enn gjeldende krav på 2,0 meter. Målt frihøyde er ca. 1,75 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Frihøyden i trappeløpet bør økes for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for hodeskader ved ferdsel i trappen. Lav frihøyde kan medføre økt fare for personskade.



Liten frihøyde



Trinn med vinyl

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører samt noen labankdører i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er registrert enkelte dører som tar i karm ved lukking og åpning.

Det er registrert innpresset/hull i overflaten på badedøren og døren til det ene soverommet (dette er delvis utbedret med maling).

Døren til garasjen bærer preg av ekstra slitasje.

Det er registrert noe svelling i bunn av døren til badet.

Det mangler dørblad mellom entré og gang, samt mellom gang og kjøkken. Det ene av disse dørbladene står i kjelleren, men har en del bruksmerker og manglende nøkkelskilt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas justering eller utskifting av dører som tar i karm for å sikre funksjonell bruk og unngå ytterligere slitasje.

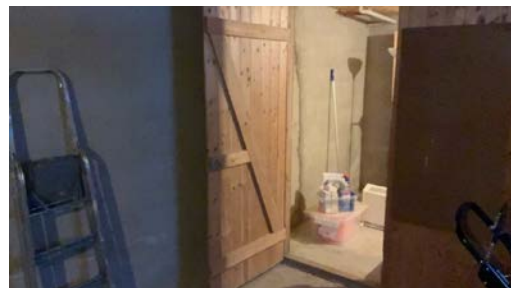
Skader på overflater, som innpresset/hull i badedør og soveromsdør, samt svelling i bunn av badedør, bør utbedres for å opprettholde estetikk og forhindre ytterligere skadeutvikling.

Dørblad som mangler eller har betydelige bruksmerker og manglende nøkkelskilt bør vurderes erstattet eller reparert for å sikre fullverdig funksjon og tilfredsstillende innemiljø.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og forringet estetisk inntrykk.



Dør til garasje



Labankdør



Litt svelling på badedøren



Innpresning/hull i dør

! TG IU Andre innvendige forhold

Eier informerer om at det i 2015 ble oppdaget stokkmaur. Pelias har sprøytet og injisert i veggene, og det har ikke vært noen tilfeller etter dette.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er registrert noen riss i flisfugene i dusjsone.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner. Våtsonen er definert som 1 meter til siden fra dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss i flisfuger i dusjsone kan over tid medføre økt risiko for fuktinntrengning bak flisene og videre inn i underliggende konstruksjoner. Forholdet bør følges med på, og fugene vedlikeholdes ved behov. Ved forverring anbefales det å utføre nødvendige utbedringer for å redusere risikoen for fuktskader.

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.



Riss i flisfuge



Riss i flisfuge



Vindu i våtsone

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14mm fravdør.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er påvist avvik fra krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm, da membran ved terskel ikke er synlig.

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

Fallforhold:

Det er påvist avvik fra kravene til fallforhold i henhold til TEK97, som sier at det skal være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50, minst 0,8 meter ut fra sluket. Det er ikke registrert tilstrekkelig fall. Ved eventuell lekkasje av vann kan det samle seg vann ved døren på grunn av fallforholdene, før det renner til sluk.

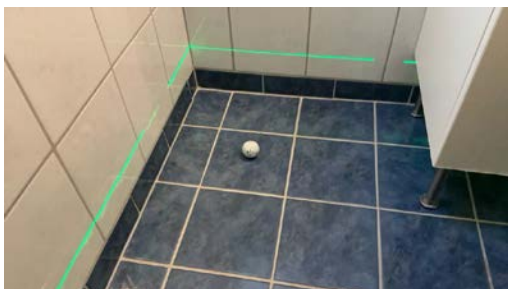
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Redusert fall til sluk gjør badet mindre funksjonelt og sikkert, og kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet, samt redusert sklisikkerhet.

Det bør innhentes dokumentasjon eller bilder som viser hvordan membranen er ført og avsluttet ved dørterskel, da manglende synlig membran gjør at høydeforskjellen ikke kan verifiseres. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre risiko for fuktskader og vann som renner ut av badet ved eventuell lekkasje eller vannansamling på gulvet.

Bom eller hull i gulvet bør overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i flisfuger eller lignende. Oppstår slike skader, bør tiltak iverksettes for å begrense videre skadeutvikling, da dette kan føre til redusert vanntetthet og økt risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.



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

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Normal levetid for underliggende banemembran på gulv er 30 år.

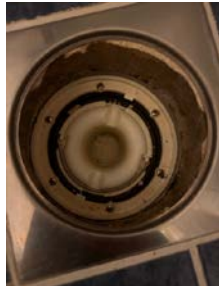
Normal levetid for membran på lettvegg er 15 år.

Normal levetid for avløpsledninger (sluk) er 25–75 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert noe svelling på baderomsmøbelet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svellingen kan være et tegn på fuktpåvirkning over tid. Avviket vurderes som begrenset, men bør overvåkes for å oppdage eventuell videre utvikling. Ubehandlet svelling kan føre til ytterligere deformasjon og redusert levetid på innredningen.



Svelling på dør og side



Svelling på dør

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Tilstandsrapport



Ventil i tak

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusj.



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i vegg

KJELLER > VASKEROM

Generell

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Som et midlertidig tiltak kan det settes inn vannstoppersystem på gulv, men dette er kun en midlertidig løsning.

Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig utførelse medfører økt risiko for vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Vaskerommet

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot bereder. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,2.



Ingen fuktutslag registrert ved fuktmåling i vegg

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp 2020 og stekeovn 2020.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Benkeplaten er ikke avsluttet helt fagmessig mot yttervegg, samt i skjøten mellom benkeplatene, da benkeplaten ikke er kappet helt rett, og det er høydeforskjell mellom platene.

Det er noen skruer hull på et par skapfronter, skapet under vasken er slitt, og foringen mellom oppvaskmaskin og yttervegg er knekt. Skjøten i sokkelen er heller ikke jevn.

Det ble registrert en liten fuktskjold i laminatskjøten i nærheten av vasken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Benkeplaten bør tilpasses og avsluttes fagmessig mot yttervegg, og skjøten mellom benkeplatene bør utbedres for å sikre jevn overflate og hindre fuktinntrengning.

Skapfronter med skru hull og slitasje bør utbedres eller byttes, og foringen mellom oppvaskmaskin og yttervegg bør repareres for å opprettholde funksjon og estetikk.

Sokkelskjøten bør jevnes ut for å sikre et helhetlig inntrykk.

Fuktskjold i laminatskjøten ved vasken bør følges opp jevnlig, og gulvet bør utbedres eller skiftes dersom videre fuktskader utvikler seg, for å unngå ytterligere skade på gulvkonstruksjonen.



Skrue hull i skapdør



Høydeforskjell på benkeplaten



Ingen fuktighet registrert ved fuktsøk



Knekk i foring mellom oppvaskmaskin og yttervegg

ETASJE > KJØKKEN

ⓘ TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe lyd i kjøkkenventilatoren ved lav hastighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrert lyd i kjøkkenventilatoren ved lav hastighet kan indikere slitasje eller ubalanse i vifte eller motor. Forholdet har i hovedsak betydning for brukskomfort, men vedvarende lyd kan også tyde på begynnende teknisk svikt som over tid kan føre til redusert funksjon eller behov for utskifting. Service, justering eller utskifting bør vurderes dersom lyden oppleves som sjenerende eller forverres.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

ⓘ TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.



Ventil i tak



Veggventil

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Store deler av anlegget er synlig i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av vannledning av kobber er 25-75.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak på nåværende tidspunkt, da anlegget fungerer som normalt. Likevel anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av anleggets tilstand, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene er passert.

Uten slik oppfølging kan det oppstå plutselige lekkasjer eller brudd som følge av materialtretthet og alder. Dette kan medføre fuktskader, skade på bygningsdeler og kostbare reparasjoner dersom svikten inntreffer uforutsett.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Rørfornyning i avløp fra kjøkken under bakkenivå bort til utvendig husvegg.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for avløpsrør av plast er 25-75 år, og for avløpsrør av støpejern er den 30-40 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, da avløpsanlegget fungerer i dag. Likevel anbefales jevnlig kontroll, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene.

Med økende alder øker sannsynligheten for lekkasjer, rørbrudd og materialsvikt. Uten tiltak kan en eventuell lekkasje føre til skjulte vannskader, fuktproblemer og omfattende reparasjonskostnader dersom skaden ikke oppdages i tide.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Trykktank til borevann er plassert på vaskerommet.

Årstall: 2022



Trykktank

1 TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue, med service avtale.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Normal tid før utskifting av luft til luft varmepumpe er 10-15 år.

Konsekvens/tiltak

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



Luft til luft varmepumpe

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Varmtvannsberederen er delvis plassert på pukk/grus og delvis på betong.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere en jevn og stabil flate under berederen for å sikre korrekt understøttelse, for å unngå ustabilitet og redusere risikoen for skader på tanken over tid.



Bereder

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.

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

Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer plassert i trapp til kjeller, totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert 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.
1967
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Etter eier overtok er alt gjort av elektr, mulig rørlegger koblet varmtvannsberederen, eier husker ikke.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det eksisterer på varmepumpen , men ikke på kobling av varmtvannsbereder, samt kobling i e koblingsboks.
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 Det va et tilfelle med varmgang i ekoblingsboks i kjelleren, som elektriker ordnet.

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

9.

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?

Ukjent

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein på fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen og fuktsikringen på deler av grunnmuren mot øst og nord er fra 2011. Iht. tidligere salgsoppgave er det ellers naturlig drenasje i sprengstein på fjell

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal levetid for drenering er 20–60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

For etablert drenering og fuktsikring:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Der det mangler drenering og fuktsikring:

Det bør vurderes å etablere utvendig fuktsikring og drenering ved grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje.

Konsekvensen av manglende eller svekket drenering og fuktsikring er økt fare for fuktskader, som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

Tilstandsrapport



Manglende fuktsikring til venstre, og fuktsikring fra 2011 til høyre



Manglende fuktsikring oppe i hjørne til høyre, og fuktsikring fra 2011 til venstre

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekkdannelse fra innsiden ved trappen, samt en del riss i utvendig mur, hovedsakelig i skjøtene av betongsteinsmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en nærmere undersøkelse av forholdet utført av relevant fagkyndig for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

Om dette ikke gjøres, bør man i det minste følge med på konstruksjonen, helst i samråd med fagkyndig. Dersom det over tid utvikles flere riss eller sprekker, bør utbedringstiltak vurderes for å unngå ytterligere setningsskader eller svekkelse av grunnmuren.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for ytterligere setningsskader, redusert bæreevne og fuktskader i konstruksjonen.



Sprekk i mur ved trapp i kjeller



Riss i puss



Riss i puss



Riss i puss på hjørne mot forstøtningsmur

Tilstandsrapport

1 TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

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

Støttemuren er skjev, og det er påvist sprekker i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Støttemuren bør utbedres eller rives og bygges opp på nytt for å sikre stabilitet og hindre videre forringelse.

Konsekvensen av å ikke utbedre skjevheter og sprekker er økt risiko for utrasing, som kan medføre skade på omkringliggende konstruksjoner og fare for personer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjev støttemu



Sprekk



Sprekk

1 TG 2 Terrengforhold

Tomten er dekket av snø, slik at terrengforholdene ikke kan vurderes fullt ut.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser at det for noen år tilbake forekom et tilfelle hvor det samlet seg betydelige mengder snø og is utenfor garasjeporten. I forbindelse med mildvær og nedbør førte dette til at vann trengte inn i garasjen og videre inn i kjelleren. Eier opplyser at dette kun har forekommet én gang. I ettertid har eier vært nøye med snørydding utenfor garasjeport og parkeringsareal for å hindre gjentakelse.

Det er også registrert dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur andre steder rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrengning i garasje og kjeller, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Regelmessig snørydding bør videreføres, men varige terrengtiltak anbefales for å redusere risikoen for gjentakelse.

Tilstandsrapport



Utenfor garasje



Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Det er privat grunnboret brønn, og er fra 2022. Vannforsyning skjer via borehull fra 2022.

Vurdering av avvik:

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

Ved innvendig rørfornyng ble det oppdaget noe gren og tilbakefall på utvendig avløpsrør. Dette er ikke utbedret. Det er planlagt å utbedre dette i forbindelse med påkobling til kommunalt anlegg (se informasjon under punktet "septiktank").

Normal tid før utskifting av avløpsledninger er 25 - 75 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av gren og tilbakefall på utvendig avløpsrør i forbindelse med påkobling til kommunalt anlegg, for å unngå risiko for tilstopping, tilbakeslag eller lekkasjer som kan føre til skader på eiendommen og forurensning av grunnen.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsledningene er passert, øker risikoen for plutselige skader og driftsproblemer.



Borehull for vannet

TG 3 Septiktank

Septiktanken er av betong.

Det er mottatt pålegg fra kommunen om utbedring/renseanlegg. Det er opprettet et selskap, Døvle vann og avløp, som består av flere naboer. Det er besluttet at eiendommen skal kobles til kommunens renseanlegg. Dette er en avtale som følger boligen.

Oppstart med graving er planlagt i april, og det vil også forfalle 50 prosent av anleggskostnaden i april. Eier og naboer har oppgitt at kostnaden forventes å ligge mellom 300 000 og 400 000 kroner, avhengig av hvem som utfører gravingen og hvilke grunnforhold som avdekkes under arbeidet (jord, stein eller fjell). Beløpet er et estimat og ikke kontraktfestet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det foreligger pålegg om sanering av tanken.

Septiktanken gis tilstandsgrad TG3 på grunn av pålegg om sanering og tilkobling til kommunalt renseanlegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tilkobling til kommunens renseanlegg som planlagt, for å oppfylle kommunens pålegg og redusere risikoen for forurensning eller funksjonssvikt som følge av septiktankens alder.

Manglende utbedring kan medføre miljømessige konsekvenser og eventuelle sanksjoner fra kommunen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Bygningen er oppført før 2010. På oppføringstidspunktet var det ikke krav om radonforebyggende tiltak slik som radonsperre, og det er ikke opplyst at det er gjennomført radonmålinger. Det foreligger derfor ingen dokumentasjon som bekrefter om radonnivåene i boligen er innenfor gjeldende anbefalte grenseverdier.

Innvendig trapp mangler rekkverk der dette er påkrevd i henhold til dagens sikkerhetskrav.

Det mangler håndløper i trappeløp der dette er påkrevd i henhold til dagens sikkerhetskrav.

Det er åpninger mellom opptrinn i innvendig trapp som overstiger 10 cm, og dette tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav.

Rekkverkshøyden på utvendig trapp er målt til under 0,90 m, som ikke tilfredsstiller krav til rekkverkshøyde i henhold til dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Manglende radonmåling og dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til radonnivåene i inneluften. Dersom radonnivåene er forhøyede, kan dette medføre behov for radonreduserende tiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene og eventuelt vurdere nødvendige tiltak.

Manglende rekkverk og håndløper på innvendig trapp medfører fare for fall og fallskader. Det anbefales å etablere rekkverk og håndløper i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Åpninger mellom opptrinn kan medføre fare for fall og personskade, særlig for barn. Det anbefales å tette åpningene eller etablere løsning som tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Utvendig rekkverk er oppført i henhold til tidligere byggeforskrifter, med rekkverkshøyde på ca. 0,90 m. Etter dagens regelverk stilles det krav til større rekkverkshøyde, men det foreligger ikke krav om oppgradering så lenge rekkverket er lovlig etablert etter regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet. Lavere rekkverkshøyde kan likevel innebære noe økt risiko for fall sammenlignet med dagens krav. Eventuell oppgradering av rekkverket vurderes som et forbedringstiltak og kan utføres dersom man ønsker å øke sikkerhetsnivået i tråd med dagens standard.

Tilstandsrapport



Manglende rekkverk og håndløper på innvendig trapp



For stor klaring mellom trinnene



Rekkverkshøyde på balkong

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

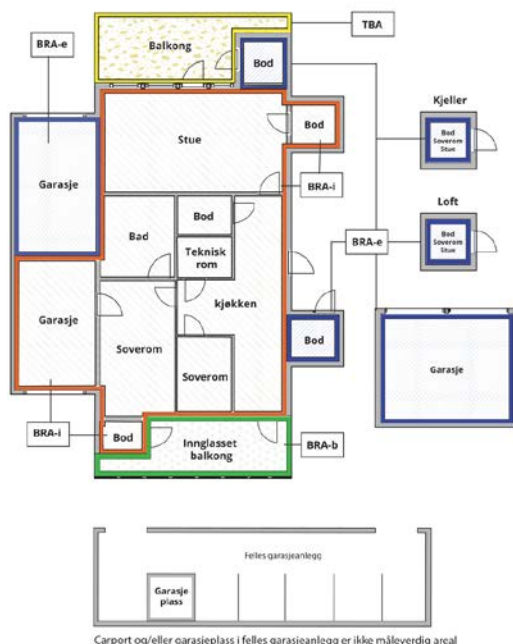
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	100			100	9		100
Kjeller	94			94			94
Loft						33	33
SUM	194				9	33	227
SUM BRA	194						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, toalettrom		
Kjeller	Garasje, gang, vaskerom, bod, bod 2		
Loft	Bod		

Kommentar

Arealet ALH på loftet er hvor det er lagt gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring. Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygning på eiendommen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest. Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt "tilbygg/modernisering".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Jarle Lidal	Takstingeniør
	Anne-Marit Fjeld	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	243	11		0	1044.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Boroaveien 6

Hjemmelshaver

Fjeld Anne-Marit

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
3 496 751	2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank1	14277107	Fullverdi		8 279
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	22.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



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

Anne-Marit Fjeld

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2012
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Boroaveien 6

3158 Andebu

3907-243/11/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Kortslutning i varmekabler

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: M-tek

Beskrivelse av arbeidet: Fliser ble varmet opp og fjernet varmekabel fiksa og ny membran lagt og støpt igjen

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: La fliser og fugemasse etter membran og støping ble lagt

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?: 2009

Firmanavn: Dahl og Bøen

Beskrivelse av arbeidet: Renoverert med ny påstøp med varmekabler og fliser på vegg og gulv

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Kjetil Høidalen

Beskrivelse av arbeidet: Bytte hovedstoppekran Ny varmtvannsbereder Varmt vann på toalettet

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

♦ Ja

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

I 2009 ble det lagt nytt og i 2022 ble membran tettet etter varmekablene hadde kortsluttet

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Lekkasje gjennom tak

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Tårnes bygg

Beskrivelse av arbeidet: Fjerna takstein, lekter og papp og nytt undertak der det var lekkasje. Lagt ny takpapp og lekter og ny takstein

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Sveis stål montasje

Beskrivelse av arbeidet: Ny
ytterdør

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?

♦ Ja

Kondens i ene soverom vinduet
Og fuktighet oppe på loftet
Fugene i stuevindue har forsvinni.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Lagt på ekstra silikon rundt
stuevindue

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Støttemur som terrassen står på er skev

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ Ja

Kan bli fuktig i kjeller. Er bare drenert delvis rundt huset

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Når det er islagt foran garasjen på vinteren og det regner kan det komme vann inn garasjen

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Har gravd en dypere renne foran garasjen som jeg også passer på å holde fri for snø gjennom vinteren. Da klarer jeg å lede vannet bort fra kjeller.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Sommerstad

Beskrivelse av arbeidet: Drensrør på deler av grunnmur mot øst og nord Dette er ikke helt optimalt når det regner på vinteren, da blir det fukt i kjelleren

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Vegg mot øst og nord

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?

♦ Ja

Stokkmaur angrep

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Sprøyta og innjeksert i vegger. Ikke sett noe etterpå

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Tett avløp fra kjøkken

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Norva24

Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør og strøppe inni eksisterende rør fra kjøkken og ut til yttervegg

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Vannteknikk Sør

Beskrivelse av arbeidet: Borehull med vanntank og trykktank

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Sprekk i sideplater på ovnen

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Murmester

Beskrivelse av arbeidet: Hull, skorstein etter tidligere røykrør og forlenging av skorstein over tak.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Pålegg om renseanlegg. Det er opprettet et selskap Døyle vann og avløp som består av mange naboer. Det er bestemt at vi skal koble oss på kommunens renseanlegg. Dette er en avtale som følger boligen. Oppstart med graving i april og det kommer også forfall på 50 prosent av anleggskost i april.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Rapport fra jeg kjøpte boligen

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?

♦ **Ja**

Ja det er påbegynt arbeid med nytt renseanleg etter pålegg fra kommunen. Det er opprettet et selskap Døvle vann og avløp prosjekt i samarbeid med flere naboer som skal koble seg på det kommunale renseanlegget. Starter graving i april. Forfall på 50 prosent av annlegskost blir i April. Estimert kostnad er 350000.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Deler vei med naboen på gården. Deler på utgifter ved vedlikehold. Brøyting og strøing er det Johan Taranrød som har.

Det er laget en tilstandsrapport som kjøper bør gjøre seg kjent med.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Boroaveien 6 - Nabolaget Andebu - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Døvlebakken Linje 124	5 min 0.4 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	21 min 18.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 284 elever, 16 klasser	4 min 2.6 km
Signo grunn- og videregående skole (1-1... 12 elever, 7 klasser	9 min 4.6 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 16 klasser	6 min 3 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	19 min 17.1 km
Wang Toppidrett Tønsberg	24 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

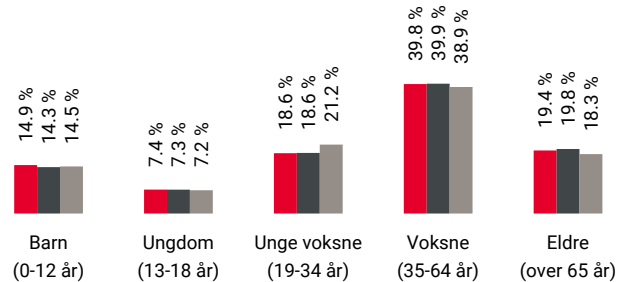
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Møyland barnehage (2-5 år) 64 barn	4 min 2.1 km
Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	5 min 2.9 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	9 min 4.8 km

Dagligvare

Meny Andebu PostNord	5 min 2.9 km
Kiwi Andebu	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



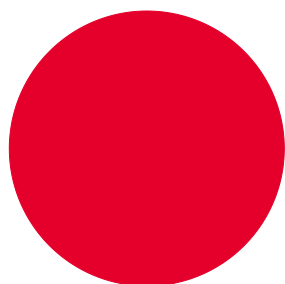
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

	H-Glass Arena Fotball, friidrett	4 min	2.4 km
	Møylandsletta Fotball Fotball	4 min	2.2 km
	Treningssenteret Andebu	5 min	
	Sporty24 Sem	17 min	

Boligmasse



100% enebolig

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Andebu Senter

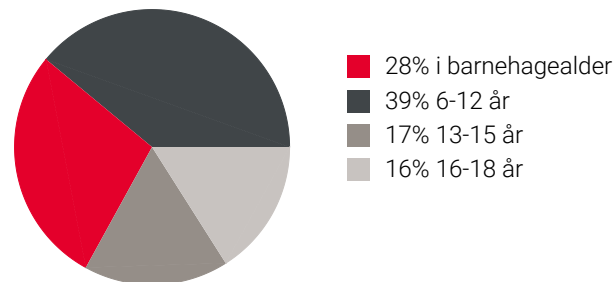
5 min



Gokstad Apotek, Andebu

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



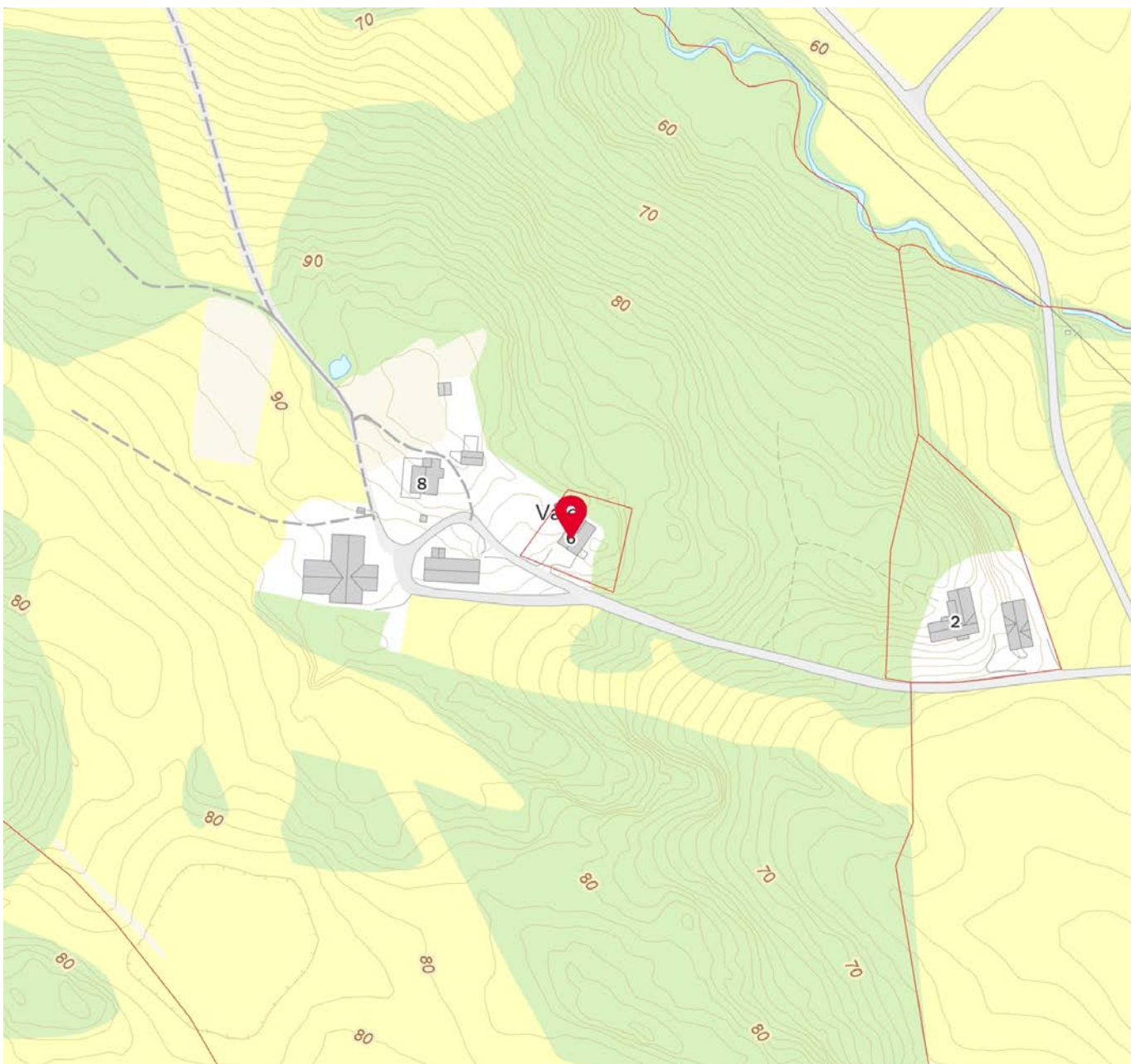
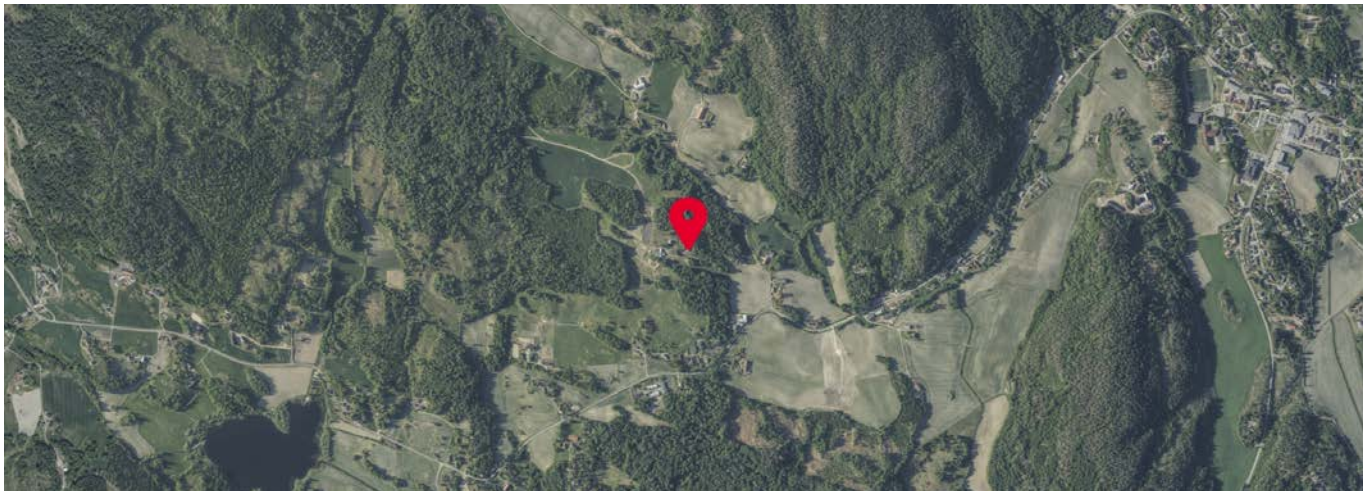
0%

44%

Andebu
 Sandefjord kommune
 Norge

Sivilstand

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



**VEDTEKTER
FOR
DØVLE VANN OG AVLØP SA**

(vedtatt ved stiftelsen 1. oktober 2025)

§ 1 Sammenslutningsform og foretaksnavn

Sammenslutningen er et samvirkeforetak med foretaksnavn Døvle Vann og Avløp SA.

Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

§ 2 Forretningssted

Forretningsstedet er i Sandefjord kommune.

§ 3 Virksomhet

Foretaket har til formål å drifte og administrere det private, felles vann- og avløpsanlegget med tekniske installasjoner for eiendommer i Solbakken, Boroaveien og Vestre Andebu vei, samt naturlig tilstøtende eiendommer, i Andebu i Sandefjord kommune.

Foretaket har til formål å fremme medlemmenes økonomiske interesser gjennom deres deltakelse i virksomheten som kjøpere av vann- og avløpstjenester fra foretaket. Virksomhetens avkastning, bortsett fra en normal forrentning av innskutt kapital, blir enten stående i virksomheten eller fordelt blant medlemmene på grunnlag av deres andel i omsetningen med foretaket.

§ 4 Medlemskap

Medlemskap er knyttet til tegning av andel. Andel følger hver eiendom, festerett og/eller boenhet tilknyttet fellesanlegget ("**Tilknytningsenhet**"). Med boenhet menes bolig, næringsbygg, hytte, utleiebolig eller leilighet. Anneks som ikke er å betrakte som en separat boenhet, skal heller ikke regnes som en boenhet med egen tilknytning.

Medlemmer som har flere eiendommen eller boenheter skal ha antall andeler tilsvarende Tilknytningsenhet.

Ved eierskifte tiltrer ny eier av eiendom de samme rettigheter og plikter som tidligere eier hadde. En eier av eiendom har rett og plikt til å eie andel så lenge Tilknytningsenheten er tilknyttet anlegget. Eiere/festere som eier/fester en eiendom i sameie, utpeker selv hvem som skal være eier av andelen.

Nye medlemmer/Tilknytningsenheter som skal tilknyttes anlegget tas opp etter skriftlig søknad til styret. Styret vurderer søknaden i lys av kapasiteten i anlegget og har fullmakt til å godkjenne eller forkaste søknaden, herunder å stille tilleggsvilkår av økonomisk eller annen art ut over det som gjaldt for de som var med ved stiftelsen av foretaket.

Et medlem kan melde seg ut med tre måneders varsel med mindre annet følger av lov eller

forskrift. Ved utmelding vil Tilknytningsenheten ikke bli tilkoblet anlegget, og eventuelt frakobles dersom utmelding skjer etter tilkobling er gjennomført. Utmelding gir ikke rett til tilbakebetaling.

Medlemmene plikter å følge vedtekter og retningslinjer for driften av foretaket.

Styret fører protokoll over medlemmer og andeler.

§ 5 Andelsinnskudd og årlig andelskontingent

Hvert medlem skal betale NOK 3 000,00 per andel. Andelen skal innbetales til foretakets bankkonto innen den frist som styret angir. Andelsinnskuddet skal ikke forrentes.

Hver andel skal videre betale årlig medlemskontingent i form av serviceavgift. Kontingentens størrelse fastsettes av styret. Det forutsettes at samlede serviceavgifter dekker foretakets løpende utgifter til å drifte anlegget og drive foretaket.

Nye andeler som tidligere ikke har vært tilknyttet Anlegget må innbetale et Tilknytningsvederlag for å bli godkjent som medlem. Fremgangsmåte for fastsettelse av Tilknytningsvederlag følger av § 8. Medlemmet har ikke krav på tilbakebetaling av sitt Tilknytningsvederlag ved utmelding. Ved overdragelse av eiendom til ny eier blir denne medlem i foretaket uten å betale Tilknytningsvederlag.

Andelene kan ikke omsettes, pantsettes eller tas utlegg i.

§ 6 Medlemmenes rettigheter og plikter

Foretaket plikter å drifte og vedlikeholde vann- og avløpsanlegget med tilhørende tekniske installasjoner.

Det enkelte medlem er ansvarlig for kostnader ved reparasjoner på anlegget som skyldes feil bruk eller skade voldt av medlemmet.

Medlemmene plikter:

- a) å akseptere legging, vedlikehold og endringer av felles ledninger på medlemmets eiendom (og medlem som fester grunn må besørge at aksept innhentes fra bortfester)
- b) å rettidig betale for tjenester levert i forbindelse med medlemmets tilknytning til vann- og avløpsanlegget
- c) å betale forsinkelsesrente ved forsinket betaling
- d) å akseptere at unnlatelse av å betale for tjenesten senest tre måneder etter at faktura er forfalt er å betrakte som vesentlig mislighold fra medlemmets side, og at styret deretter kan vedta og å la utført frakobling av medlemmets bruk av fellesanlegget etter særskilt skriftlig varsel ved rekommandert brev. Styret vil kunne varsle Sandefjord kommune om frakoplingen fra anlegget ut fra hensynet til at ikke urensset vann eller kloakk slippes ut
- e) for egen regning å vedlikeholde ledning fra anleggets ytterpunkt ved yttervegg inn i egen boenhet slik at det ikke forekommer lekkasjer
- f) å melde fra til styret om lekkasjer på felles anlegg eller egen ledning

Medlemmene aksepterer også at drifts- og vedlikeholdsarbeider kan foretas på deres eiendom uten vederlag. Festere plikter å innhente aksept fra bortfester. Ved eventuell skade på medlemmets eiendom eller eiendeler, fastsettes foretakets erstatningsplikt ved skjønn etter prosedyrene i § 14 dersom frivillig avtale ikke kommer i stand.

Foretakets drift baseres på at foretakets investeringer, drift og vedlikehold faktureres ved lik fordeling på andelene.

Medlemmene forplikter seg også til å vedlikeholde private stikkledninger (som beskrevet i § 10) slik at disse holder forskriftsmessig stand. Det er dermed ethverts medlems ansvar å sørge for forsvarlig bruk og vedlikehold for å sikre at det felles vann- og avløpsanlegget ikke påføres kostnader eller skade.

Medlemmene plikter å medvirke til at det er registrert en servitutt i grunnboken for hver av de tilkoblede eiendommene der det fremgår at eier/fester av disse har en rett og plikt til å være medlem i foretaket. Både medlemmene og styret skal sikre at det blir tinglyst servitutter som gir foretaket rett til å ha det felles vann- og avløpsanlegget på de aktuelle eiendommene.

Medlemmene har for øvrig slike rettigheter og plikter som fremgår av samvirkeloven.

§ 7 Foretakets styrende organer

1. Foretakets styre

Foretaket ledes av et styre og forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

Styret velges av og blant medlemmene og representerte andeler på årsmøtet.

Styret består av leder og 3-4 styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Valgperioden er 2 år for leder og 2 år for styremedlemmer.

Styret forbereder årsmøtet, forbereder og gjennomfører andre medlemsmøter etter behov. Foretaket fører protokoll fra sine møter. Foretaket skal ikke ha daglig leder. Styrets leder er foretakets kontaktperson. Styret er ansvarlig for foretakets drift, og at den er i samsvar med vedtektene og retningslinjene for denne.

2. Ordinært årsmøte

Årsmøtet er foretakets øverste myndighet. Det skal som minimum holdes ett årsmøte pr. år.

Årsmøtet skal finne sted før utgangen av april måned. Til årsmøtet foreligger styrets årsberetning, regnskap, forslag til budsjett, årsavgift for neste år og sakliste for årsmøtet.

Årsmøtet skal også bestemme godtgjørelse til styremedlemmene.

Forslag til årsmøtet må foreligge tre uker før årsmøtet. Papirene til årsmøtet skal sendes medlemmene innen to uker før årsmøtet. Avgjørelser på årsmøtet treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet teller styreleders stemme dobbelt. Medlemmer kan være representert på årsmøtet ved skriftlig fullmakt.

Årsmøtet skal behandle:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder, referent og to medlemmer til å underskrive protokollen i tillegg til møteleder
3. Styrets årsberetning
4. Regnskap
5. Fastsettelse av årlig serviceavgift
6. Presentasjon av budsjett for kommende år
7. Fastsettelse av honorar til styre
8. Valg av styrets leder
9. Valg av ytterligere styremedlemmer
10. Innkomne saker

3. Ekstraordinært årsmøte

Når minst 1/3 av medlemmene, eller styret krever det, skal det innkalles til ekstraordinært årsmøte. Årsmøtet skal innkalles med minst ti dagers frist. Innkallingen skal inneholde sakspapir til de saker som ønskes behandlet.

4. Stemmerett

Foretakets medlemmer har én stemme per andel/Tilknytningsenhet når beslutninger treffes i årsmøter eller møter mellom andelshaverne for øvrig.

§ 8 Økonomi

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av det felles vann- og avløpsanlegget fordeles likt på hver av andelene i foretaket ved innbetaling av en årlig medlemskontingent fastsatt av styret.

Kostnadene fordeles uavhengig av hvilke deler av anlegget kostnadene knytter seg til. Unntak gjelder for tilknytningskostnader for nye medlemmer som omtalt i denne § 8.

Dersom foretaket har overskudd ved årets utgang, skal midlene avsettes til fond for investeringer eller vedlikehold av anlegget. Et eventuelt overskudd utover dette skal anvendes i henhold til årsmøtets beslutning etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttet anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar, men årsmøtet kan selv bestemme anvendelsen innenfor følgende rammer:

- a) Godskriving av foretakets egenkapital
- b) Etterbetaling (jf. samvirkeforetaksloven § 27)
- c) Avsetning til etterbetalingsfond (jf. samvirkeforetaksloven § 28)
- d) Avsetning til medlemskapitalkonti (jf. samvirkeforetaksloven § 29)

Overordnet plikter styret og årsmøtet å sørge for at foretaket til enhver tid har en forsvarlig egenkapital og likviditet ut fra hensynet til forsvarlig drift av det felles anlegget. Ved vurderingen skal det tas hensyn til nødvendige avsetninger til fremtidige, uforutsette utgifter. Dersom egenkapitalen er lavere enn det som er forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av foretakets drift skal styret innen rimelig tid kalle inn årsmøte, gi økonomisk status og fremme forslag om tiltak som kan gi forsvarlig egenkapital.

Nye medlemmer som vil koble seg til det felles anlegget er pliktig til å betale et beløp tilsvarende gjennomsnittet av hva Tilknytningsenhetene i samme sone (ref. Medlemsavtalen) har betalt for etablering av anlegget samt eventuelle senere investeringer, ganget med en faktor på 1,1 og justert for endringer i konsumprisindeksen per ferdigstillelsesdato og frem til betaling skjer ("**Tilknytningsvederlag**"). Tilknytningsvederlaget må betales per Tilknytningsenhet/andel som skal kobles på anlegget. I tillegg må nytt medlem som vil koble seg til det felles anlegget dekke tilleggskostnader som tilknytningen medfører, herunder kostnader til rådgivere mv. Nytt medlem som vil koble seg til det felles anlegget må selv sørge for nødvendige avtaler med entreprenør godkjent av foretakets styre før arbeidene påbegynnes. Nytt medlem som vil koble seg til det felles anlegget kal holde foretaket skadesløs for skader eller kostnader foretaket påføres som følge av tilknytningen.

Driftsansvar for private stikkledninger og pumper som nevnt i § 10 ligger hos eieren av den enkelte Tilknytningsenheten. Følgelig må anleggelse og vedlikehold av slike private stikkledninger fullt ut bekostes av eier/fester av Tilknytningsenheten.

Tilknytningsavgift til kommunen for vann og kloakk, samt andre kommunale avgifter, er eier av Tilknytningsenhetens eget ansvar.

§ 9 Overdragelse av andeler

En andel kan ikke overdras separat, men må overdras sammen med den eiendommen den tilhører og kan ikke skilles fra denne.

Styret skal uten ugrunnet opphold ha beskjed når andel og eiendom er overdratt. Overdrager og overtaker er solidarisk ansvarlig for at styret underrettes innen fristen.

§ 10 Tekniske løsninger

Anlegget er bygget for helårsdrift. Det tillates ikke å føre tak- og overflatevann inn på avløpsanlegget.

Private stikkledninger som er tilkoblet den enkelte Tilknytningsenhet anses ikke som en del av Vann- og avløpsanlegget. Eventuell drift av varmekabel på stikkledning, drift og vedlikehold av egen stikkledning og pumpekum bekostes følgelig av hvert enkelt medlem.

Anlegget har installert pumpestasjoner og må derfor benyttes med en viss aktsomhet. Har et medlem uaktsomt påført skade på anlegget, skal medlemmet selv bære de kostnader som er påført foretaket.

§ 11 Vedtektsendringer

Forslag til endringer av vedtektene skal meddeles styret skriftlig. Styret fremmer forslag til vedtektsendringer på årsmøtet.

Årsmøtet vedtar vedtektsendringer ved 2/3 flertall av de fremmøtte medlemmene.

§ 12 Eksklusjon

Medlemmer kan ekskluderes dersom et medlem har krenket foretaket ved vesentlig mislighold eller når tungtveiende grunner ellers tilsier at medlemmet bør ekskluderes. Vedtak om ekskludering fattes av årsmøtet etter at forslag om dette har vært inntatt i innkallingen. Vedtak om ekskludering krever tilslutning fra minst 2/3 av de fremmøtte på årsmøtet. Utestengning gir ikke rett til tilbakebetaling av medlemsandel eller betaling av innbetalte kostnader etter § 7 første ledd.

§ 13 Oppløsning

Forslag om oppløsning av foretaket må fremsettes minst én måned før innkalling til årsmøtet.

Vedtak om oppløsning av foretaket krever minst 3/4 flertall på ordinært årsmøte, med minst 2/3 av medlemmene til stede. Møter det færre, må forslaget opp på nytt årsmøte. Forslaget kan da på dette nye årsmøtet vedtas med 3/4 flertall selv om det er færre enn 2/3 av medlemmene til stede.

Ved oppløsning av foretaket skal all gjeld betales.

Deretter deles foretakets eventuelle nettoformue på andelshaverne i tråd med samvirkerettslige prinsipper.

§ 14 Tvist

Tvist mellom medlemmene, eller mellom et medlem og foretaket, skal først søkes løst ved forhandlinger. Fører slike forhandlinger ikke fram skal tvisten avgjøres av en enevoldgiftsdommer som partene oppnevner i fellesskap. Hvis partene ikke blir enige innen en måned etter at krav om voldgift er skriftlig fremsatt, skal saken søkes løst i de alminnelige domstoler ved Vestfold tingrett som rett vernetting.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VÅRLI	Beregnet areal	1044.4
Etablert dato	04.03.1968	Historisk oppgitt areal	1045,4
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	243/11
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	243/11
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			243/11
Grensejustering Grensejustering	09.07.2004	M1358		243/1 (83,7), 243/11 (-83,7)
Kartforretning Kartforretning	09.07.2004	M1358		243/11 (1045,4)
Skylddeling Skylddeling	04.03.1968			243/1 (-1157), 243/11 (1157)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6574057.07	565077.76	0	Ja	1044.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FJELD ANNE-MARIT F021274*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BOROAVEIEN 6 3158 ANDEBU	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Boroaveien 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3158 ANDEBU	Kirkesogn	04090401 Andebu
Grunnkrets	1302 Døvle	Tettsted	
Valgkrets	1 Nord vest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	163582392		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 163582392: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.01.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Boroaveien 6	H0101	243/11	0	0	0	0	

Etasjer

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



Eiendomskart for eiendom 3907 - 243/11//



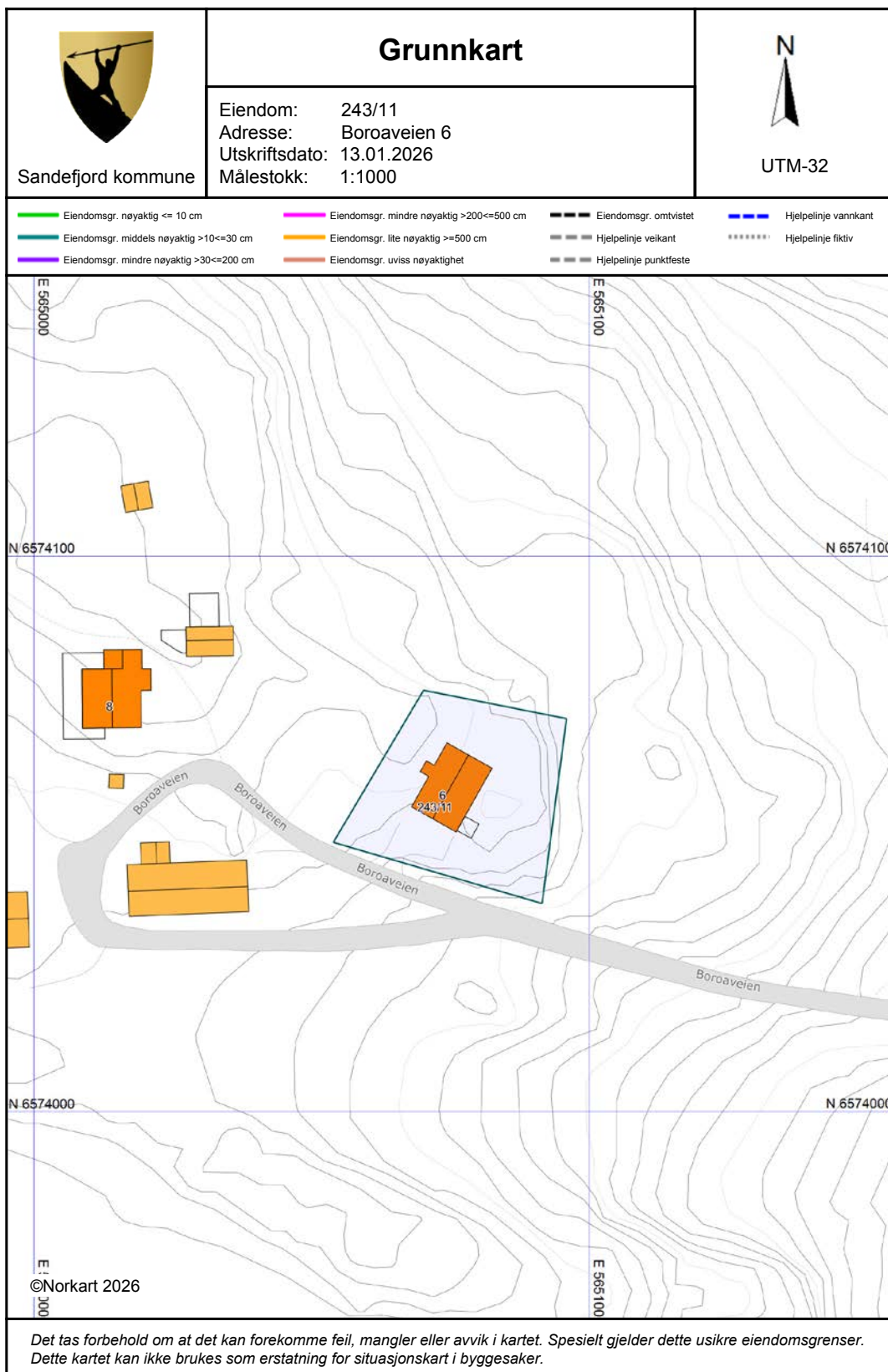
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 044,40 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6574057,07	Øst	565077,76

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6574070,77	565095,91	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,60	
2	6574075,87	565070,16	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	26,25	
3	6574048,48	565053,91	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,85	
4	6574037,46	565091,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	39,17	





Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 13.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	243	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Boroaveien 6, 3158 ANDEBU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Feiing	264,48 kr
Renovasjon	3 700,08 kr
Slam	2 876,06 kr
Sum	6 840,62 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjonsgebyr standard - bolig	25%	1 stk	3900.00	1/1	0 %	3 900,00 kr
Feiing og tilsyn, årsgebyr	0%	1 stk	282.00	1/1	0 %	282,00 kr
Miljøgebyr	0%	1 stk	783.00	1/1	0 %	783,00 kr
Slam, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	894.70	1/1	0 %	894,70 kr
Slambehandling slamavskiller - bolig	15%	0 m3	381.80	1/1	0 %	0,00 kr
					Sum	5 859,70 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Sandefjord kommune

Utskriftsdato: 13.01.2026

Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 10

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

Piper og ildsteder

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	243	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:		Boroaveien 6, 3158 ANDEBU							

Skorsteinsløp:

Type	Plassering og sot-/feieluke	Status	Status siste	Siste	Neste	Frekvens
9x9 Teglskorstein	Tak	31.10.2023: Feiing ikke utført. Eier ringer for ny avtale				

Kommentar:

Ildsted:

Type/Fabrikat	Mont.år	Plassering	Status	Siste-/neste tilsyn
Vedovn				31.10.2023: Tilsyn ikke utført. Eier ringer for ny avtale

Kommentar:

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:

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

KOMMENTAR TIL EIENDOMSOPPLYSNING – GBNR 243/11 BOROAVEIEN 6

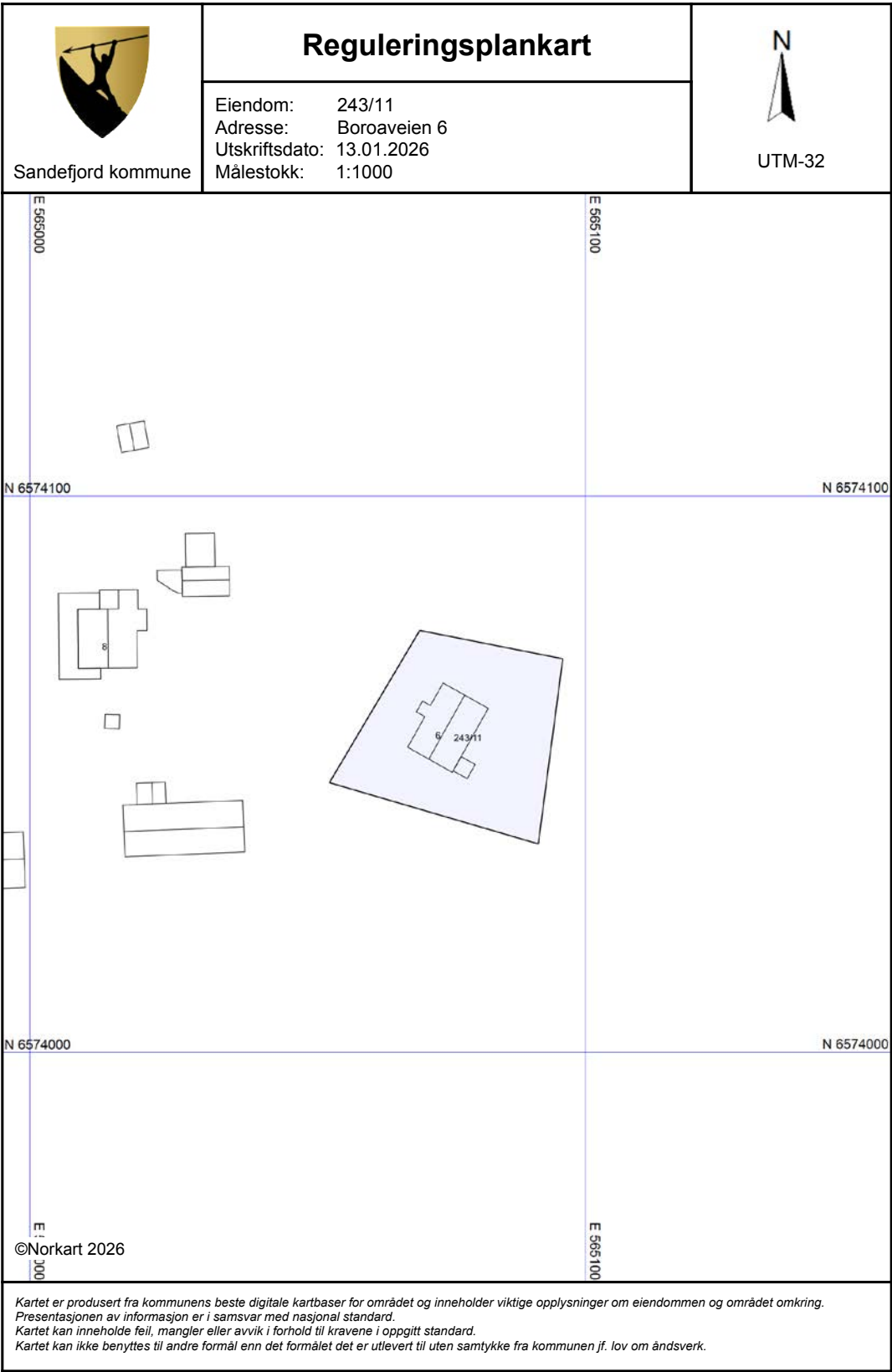
For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring.

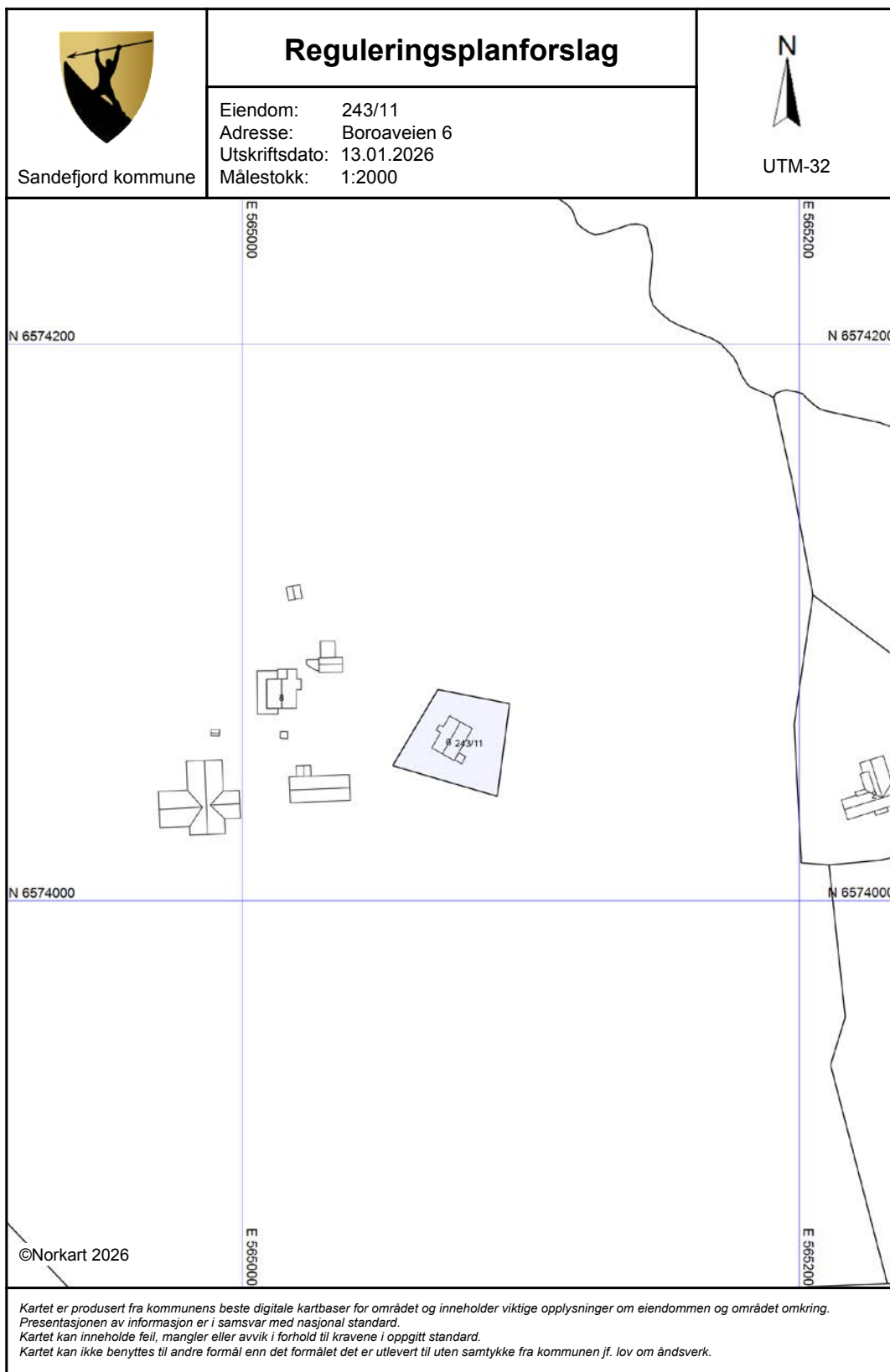
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

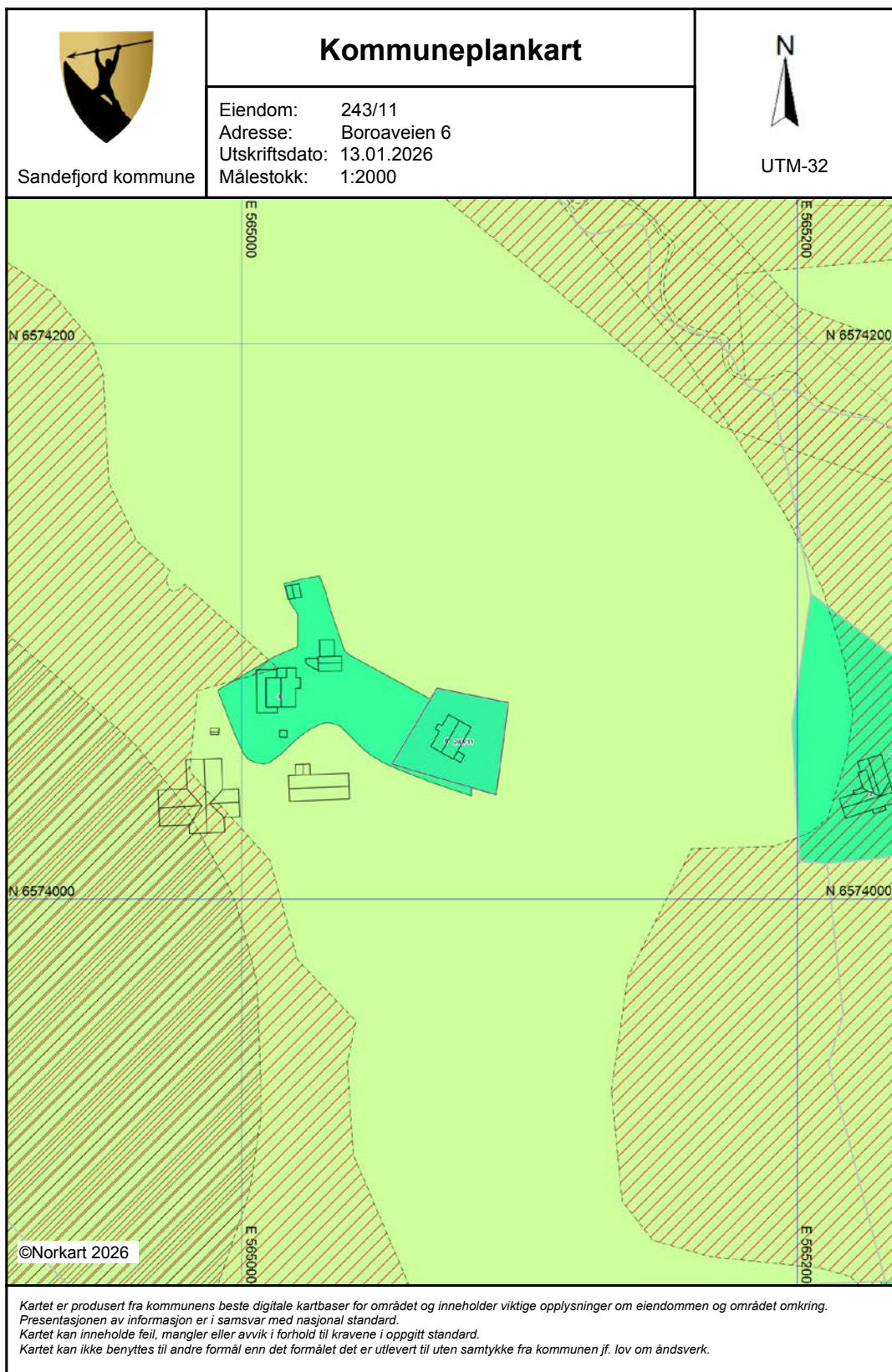
KOMMENTAR TIL EIENDOMSOPPLYSNING – GBNR 243/11 BOROAVEIEN 6

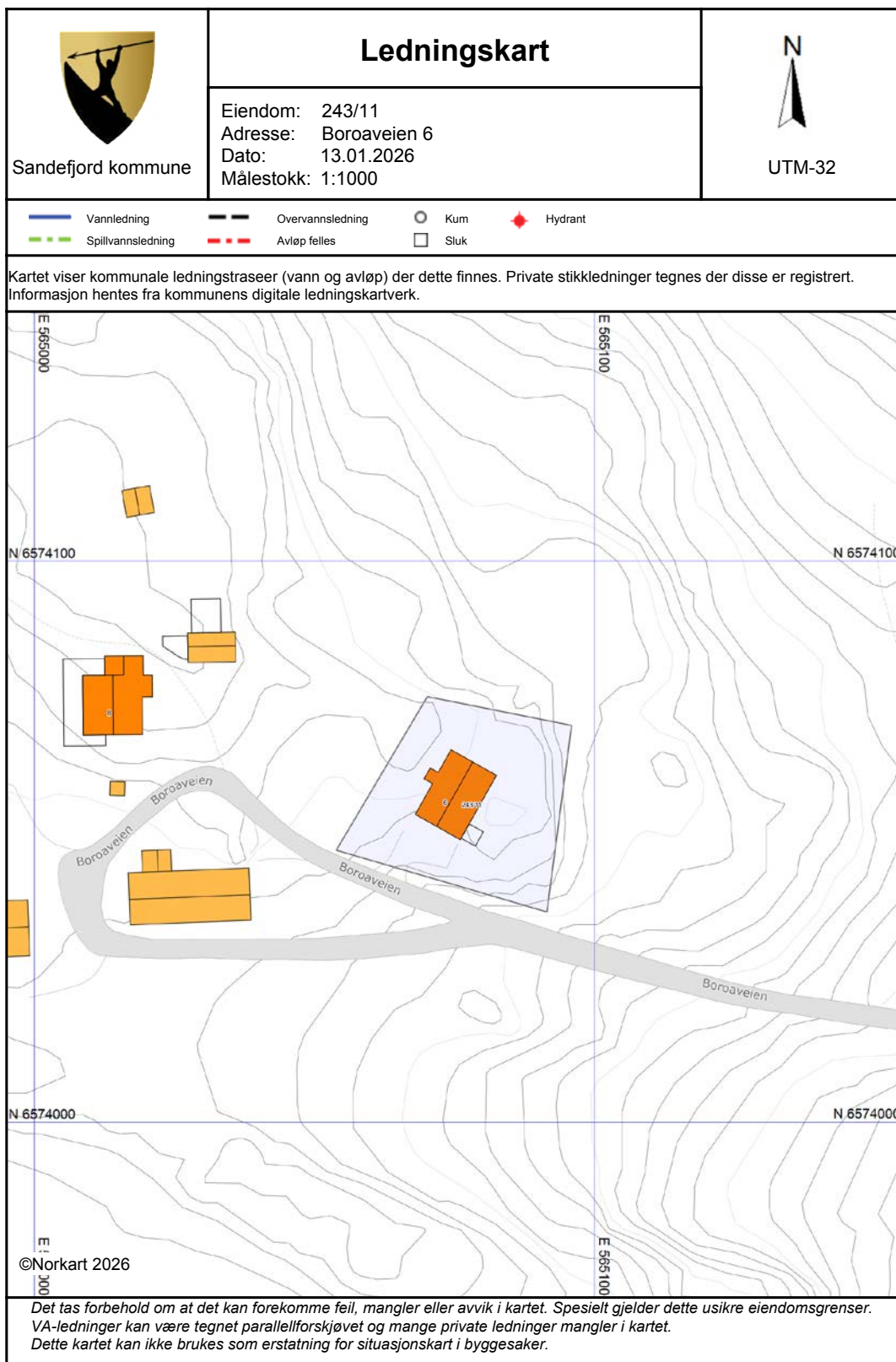
Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygning på eiendommen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden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

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











Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 13.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	243	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Boroaveien 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

Plantyper uten treff

- | | |
|---|----------------------------------|
| ❗ Kommuneplaner under arbeid | ❗ Kommunedelplaner |
| ❗ Kommunedelplaner under arbeid | ❗ Reguleringsplaner |
| ❗ Reguleringsplaner under bakken | ❗ Reguleringsplaner over bakken |
| ❗ Reguleringsplaner under arbeid | ❗ Reguleringsplaner bunn |
| ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten | ❗ Bebyggelsesplaner |
| ❗ Bebyggelsesplaner over bakken | ❗ Bebyggelsesplaner under bakken |
| ❗ Midlertidige forbud | |

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	1 044 m ²	
	Arealbruk	Spredt boligbebyggelse,Framtidig	
	Områdenavn	LSB	



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 eieendom (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 tuneren/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 landbrukseiendom, 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: Boroaveien 6
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

Telefon: 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre