

aktiv.





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 9 100 000,-
Omkostn.: Kr 228 890,-
Total ink omk.: Kr 9 328 890,-
Selger: Finn Olav Skorge

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1934
BRA-i/BRA Total 201/1176 kvm
Tomtstr.: 1574392 kvm
Soverom: 6
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 261, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1311260013

Unik landbrukseiendom med to tun og gode utviklingsmuligheter!

Velkommen til Elvedalsveien 485 og 487! En stor landbrukseiendom med to tun - Oppistua og Nestua - begge med våningshus og tilhørende driftsbygninger. Her får du en unik mulighet til å skape ditt eget landbruksliv med god plass, ro og naturnære omgivelser. Med rikelig plass både ute og inne ligger alt til rette for familieliv, hobbyer og nye drømmer.

Sentral og fin beliggenhet i Vestre Andebu, mellom Vidaråsen og Kodal. Eiendommen består av to tun (tidligere to eiendommer), bryggerhus med mer som sammen ligger tilbaketrasket og usjenert omgitt av egen jord og skog. Hele 90,8 daa fulldyrka jord og 1365 daa produktiv skog hvorav 609 daa er skog av høy bonitet.

Velkommen til visning! Husk påmelding.



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 81 |
| Nabolagsprofil | 170 |
| Budskjema | 215 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 201 kvm

BRA - e: 975 kvm

BRA totalt: 1176 kvm

TBA: 33 kvm

Enebolig (Oppistua)

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 34 kvm Lagerrom, lagerrom 2

1. etasje

BRA-i: 90 kvm Toalettrom, bad, vindfang, gang, kjøkken, stue, soverom

2. etasje

BRA-i: 77 kvm Gang, soverom, soverom 2, stue, soverom 3, kontor, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm

2. etasje

13 kvm

Driftsbygning (Oppistua)

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 257 kvm 257 kvm grunnflate. Gjødselskjul (bak), bod, garasjeplasser i gml fjøs, div lager og to høytørker (ca 75m²). I 2 etasje er det låve / kaldt lager.

Bryggerhus (Oppistua)

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 50 kvm Vedskjul, bakerovnsrom og bryggerhusrom

Kjeller

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 kvm Bod / lager over potetkjeller.

Garasje ved hovedvei (Oppistua)

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 60 kvm Dobbelt garasje og lagerplass

Fremhus (nestua)

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 87 kvm Det er ikke noe fungerende kjøkken, våtrom eller annet utover lagerplass.

Enebolig/Bryggerhus (nestua)

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 48 kvm Gang, soverom, stue, toalettrom

2. etasje

BRA-e: 44 kvm Gang, soverom, bad, kjøkken, stue

Driftsbygning (nestua)

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 410 kvm 410 kvm grunnflate. Gml isolert verksted, to lave redskapsrom, div lagerplass, redskapsrom og redskapsrom (1995) med tre skyvedører og mulighet for gjennomkjøring. 2 etasje: Låve / kaldt lager med binjetørker på begge sider.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig (Oppistua):

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger

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

- Skiftet tak og pipehatt, byttet kledning og vinduer på noen vegger. Montert nytt kjøkken.

Enebolig/bryggerus (nestua)

Det foreligger ikke byggetegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1574392 kvm

Tomtebeskrivelse

Innmark i alt 110 daa fordelt slik:

Fulldyrka jord: 91 daa.

Annet areal: 19 daa

Driften er utleid til gras og beite i dag. Ellers er det skogdrift og vedproduksjon på eiendommen.

Jordkvalitet: Vurderes som best egnet til husdyr og gras enn til kornareal.

Jord er leid ut etter muntlig avtale for 25 000,- pr år. 2026 er siste året av den muntlige avtalen. Forpakter driver med ammeku.

Skog:

Utmark i alt 1465 daa fordelt slik:

Produktiv skog: 1365 daa

annet areal: 100 daa

Skogbruksplan vedlagt i landbrukstakst.

Registreringsår: 2022, planteperiode: 2025-2035. Det er avvirket 1684 kvm og bestilt 5000 planter.

Det er ca 300 000,- på skogfond.

Driftsforhold: greie maskinelle forhold.

Det er registrert 27,3 daa nøkkelbiotopoer på NIBIO sine kart. Det er ikke registrert noe vern på NIBIO sine kart.

Jakteretten er medtatt i skogsverdien.

Oppgitt historisk areal: 1 561 746,9. Eiendommen er fordelt på 3 teiger hhv. teig 1: 17 055,40 m², teig 2: 920,90 m² og teig 3: 1 556 415,70 m².

Eiendomsgransene er mindre nøyaktig med +/- 200-500cm. Kjøper må ta høyde for

avvik i tomtegrensene og tomtestørrelse.

Beliggenhet

Landbrukseiendommen i Elvedalsveien 487 og 487 har en landlig og fredelig beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Sandefjord kommune. Eiendommen ligger skjermert til i et etablert landbruksområde, omgitt av åpne jorder, skogholt og vakker vestfoldnatur, med gode solforhold og vid utsikt over omkringliggende kulturlandskap.

Sentral og fin beliggenhet i Vestre Andebu, mellom Vidaråsen og Kodal. Eiendommen består av to tun (tidligere to eiendommer) som sammen ligger tilbaketrasket og usjenert omgitt av egen jord og skog. Avkjøring fra FV3168, Elvedalsveien, med 650-700 meter privat vei.

Området byr på rolige og trygge omgivelser med lite gjennomgangstrafikk, samtidig som man har kort vei til daglige servicetilbud. Tønsberg og Sandefjord sentrum med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, skoler, barnehager og kulturtilbud nås innen rimelig kjøreavstand. Det er også god forbindelse til E18, som gir enkel pendleradkomst mot Larvik og Oslo-området.

Nærområdet gir gode muligheter for friluftsliv året rundt, med turterreng, skogsstier og landlige omgivelser rett utenfor døren. Eiendommen passer godt for deg som ønsker å kombinere landbruksdrift eller hestehold med en rolig og naturnær livsstil, samtidig som du har nærhet til byens fasiliteter.

Dette er en eiendom for deg som søker romslige omgivelser, landlig ro og gode utviklingsmuligheter i attraktiv del av Sandefjord kommune.

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

Smiehavna gårdsbarnehage (1-5 år) ca. 5.4 km

Kodal barnehage (1-5 år) ca. 6.8 km

Møyland barnehage (2-5 år) ca. 10.3 km

Skoler

Andebu barneskole (1-7 kl.)

Kodal skole (1-7 kl.) ca. 7.1 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 11.3 km

Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) ca. 16.4 km

Gjennestad videregående skole ca. 17.2 km

Sandefjord videregående skole ca. 19 km

Skolekrets

Andebu skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Torpkrysset (Linje 124) 5.1 km. Skolebuss.

Tog: Stokke stasjon ca. 19 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 21 min med bil

Bygningssakkyndig

Bjarne Henry Johansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bolighus (oppistua)

Fra 1934 på gårdsbruk. Boligen er i god stand utvendig. Det er lagt nytt tak i 2023, etterisolert og bytte kledning på noen av veggene. Det er satt inn en del nye vinduer i 2023. resten av vinduene er noen år. Det er noen punkterte vinduer. Innvendig er det nytt kjøkken fra 2023. Ellers er innvendige overflater og rom fra litt forskjellige årstall. Boligen ble pusset opp i 1973 og mye er fra den tiden. Badene er eldre og oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Disse må påregnes å fornyes. Toalettrommet mangler god ventilering. Det er eldre vann og avløpsledninger og eldre varmtvannstank på 200 liter. Det er kjeller under deler av huset som ikke egner seg til boligrom, men som lager mm. Kryp kjelleren virker tørr og fin.

Enebolig - Byggeår: 1934

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot på balkong. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot, 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.

Stål takrenner og beslag Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. østvegg og kortvegger er etterisolert og kledd om i 2023. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. vinduer noen fra 2023. og noen fra 2012 Bygningen har malt

hovedytterdør. Det er balkong i 2 etasje og Det er trapp fra terrassen.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og belegg. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspiper med nye røykrør, vedovner og åpen peis. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i i gammel kjellerdør i badevegg.

Bad 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i kontor. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn,vannst oppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er nye plast rør i rør til kjøkkenet. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1934.

Bygningen har betonggrunnmur.
Terrenget skråner vekk fra boligen på alle kanter

TG2

Nedløp og beslag

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Fuktskjolder er fra gamle lekkasjer fra før pipehattene ble byttet i 2023.

Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er noen vinduer som er punkterte.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak: Dette er en gammel kjeller som fungerer til den bruken den har i dag.

Innvendige dører

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

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak: 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.

Grunnmur og fundamenter

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG3

1. Etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

2. Etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Oppistua:

Driftsbygning

oppført i 1915, rest: 1980-1990 + litt pågående.

Oppført i reisverk på stein og betongmurer, tekket med stål- og aluminiums-plater.

Standard: Vanlig god for alder og type bygg. Lite hensiktsmessig til dagens behov.

Bryggerhus:

Oppført: 1890 Rest: Tak 1985

Oppført i reisverk på steinmurer, tekket med teglstein. Oppført i reisverk på steinmurer, tekket med teglstein.

Kjeller:

Oppført: 1932 Rest: Litt pågående

Oppført i reisverk på betongmurer, tekket med teglstein. Enkel, ikke befart kjeller.

Pågående utbedring av tak

Garasje ved hovedvei:

Oppført: Ca 1950 Rest: Litt ca 1980.

Oppført i reisverk på betongmurer/stein, tekket med bølgeblekk.

Lite god. Bakre del kondemner. Ikke innvendig befart.

Nestua:

Framhus: Oppf: 1880.

Oppført i panelt laft og reisverk på steinmurer, tekket med teglstein.

Huset er uisolert med enkle vinduer. Ikke vært benyttet som bolig på veldig mange år.

Tidligere angrep av mugg / sopp / fukt. Antatt tørket ut.

Standard: Behov for totalrenovering.

Inneholder: Normal romfordeling for et eldre gårdshus.

Det er ikke noe fungerende kjøkken, våtrom eller annet utover lagerplass.

Driftsbygning:

Oppf: 1880 Påbygd: 1944, 1966? og 1995 Rest: 1966-1980 og 2023

Oppført i reisverk på betongmurer, tekket med stålplater (endel 2023), bølgeblekk og teglstein.

Standard: Variert / vanlig god for alder og type bygg.

Inneholder:

1.etg: Gml isolert verksted, to lave redskapsrom, div lagerplass, redskapsrom og redskapsrom

(1995) med tre skyvedører og mulighet for gjennomkjøring.
2.etg: Låve / kaldt lager med binjetørker på begge sider.

Enebolig/Bryggerhus nr 485:

Boligen en gammel og med manglende vedlikehold. Taktekkingen og undertak må påregnes å byttes. Deler av boligen bør kles om og noen av vinduene må utbedres. Bygget har en gammel del med tømmerkasse og en nyere del med bindingsverk som er innredet med inngang i 1 etasje og full bolig i 2. etasje.

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Stål takrenner og beslag
Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe.
Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk
er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i kott. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er

oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1950. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Skrånende terreng

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak

Tiltak

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

Nedløp og beslag,TG2

Stål takrenner og beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

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

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. 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.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Våtrom

Andre etasjer > Bad

Ventilasjon, TG2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Spesialrom

Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Dreneringen er fra 1950.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- 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.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Egenerklæringsskjema for nr 485 - Fremhuset på nedstua

2. Arbeid på bad/våtrom:

Ja

Bad bygget ca. 2000-tallet

Egeninnsats + murer fra sandefjord

Membran/sluk: Ja

5. Arbeid på tak/fasade:

Ja

Byttet inngangsdør ca. 2000-tallet, Utført av Ben Hagen (faglært)

6. Feil på vinduer:

Ja, 3 glass byttet i 2026

8. Setningsskader/skjevheter:

Ja, Noen sprekker i gråsteinsmur

9. Feil på drenering:

Ja, Mangler drenering i fremkant av bolig, Fukt i kjeller (tilgang fra østsiden)

10. Fukt/råte i kjeller:

Ja, Fukt og råte i kjeller

Kjeller er under rom med baderom

11. Arbeid med drenering:

Ja, Lagt drens slange i front av bolig, Fungerer ikke

Utført som egeninnsats (ufaglært)

12. Fukt/råte i bolig:

Ja, Råte i gulv i kjeller under baderommet

13. Skadedyr:

Ja, enkelte år er det mye mus i baderommet. Mus i kryprom ved baderom.

Ellers mus i vegg og tak.

14. Feil på vann/avløp:

Ja, Utløp fra renseanlegg frøs vinterstid, Fungerer nå

15. Arbeid vann/avløp:

Ja, Installert renseanlegg for ca. 5–10 år siden av faglærte

16. Privat vannforsyning:

Ja, borrebrønn ca 30m dyp forsyner begge boligene.

Hvis man vanner mye kan det bli tomt, men blir fylles opp igjen etter ca. 1 time.

19. Feil på ildsted/pipe:

Ja, noen løse steiner på pipen, mangler pipehatt

20. Arbeid på pipe:

Ja, montert vedovn, utført av murer

27. Kjeller eller loft innredet etter opprinnelig byggeår:

ja, ble laget 2. etasje i 1950

29. Flom ras eller skred på eiendommen:

ja, 87/88 gikk gårdsveien å bakken der bekken krysser veien. Halve øvre bakken flom.

Egenerklæringsskjema for 487 - Oppistua

4 Feil/skader på tak/fasade:

Ja, boligen fra ca. 1934 har det vært lekkasje rundt pipene. satt på pipehatt og skiftet lekter undertak og takstein

5. Utført arbeid på tak/fasade:

Ja, se punkt 4. alt arbeid gjort av byggmester Kjærås.

6. Feil/skader på vinduer:

Ja, Kondens/punkterte vinduer mot syd i bolig fra 1934.

7. Arbeid på tilleggsbygg:

ja, lagt stålplater på driftsbygning lenget nord. lagt 4/4. Driftsbygning nærmest bolig fra 1934 er det pågående delvis svikt av kledning, skifter det jeg rekker.

8. Setningsskader/skjevheter:

Ja, Byttet delvis bunnsvill (ca. 3–4 meter) ved terrasse sydvest.

9. Feil/skader på drenering:

Ja, Mangler litt drenering rundt bryggerhus, fukt i kjeller på bryggerhuset.

10. fukt råte eller vannintrening i underetasje

ja, se punkt 9.

12. Fukt/råte/sopp:

Ja, Byttet bunnsvill se pkt 8

13. Skadedyr/insekter:

Ja, Små mus i bjelkelag/kjeller under kjøkken i bolig fra 1934.

15. Gjort arbeid på Vann og avløp:

ja, montert 2 resneanlegg i ca 2020 til bryggerhus og bolig fra 1934.

Maskinentrepenør Trond Ulvanes.

16. Har eiendommen privat vannforsyning:

Ja, privat borehull som går til begge boligene (ca 27-28m dyp) Byttet pumpe ca 10 år siden. Trykktank i bolig fra 1934, ikke i bryggerhus. Litt mye jern i vannet.

18. Har det vært arbeid på sentralfyr, radiator, varmepumpe osv.

ja, service på varmepumpe i ca 2025

19. Feil eller skader knyttet til ildsted:

ja, har vært pipebrann i søndre pipe for mange år siden, før 2000.

20. er det gjort arbeid på pipe, ilsted?

Tidligere eier har brukt firma til å sette inn stålrør i begge pipene i bolig fra 1934. Gjort av Tønsberg firma (husker ikke hvilken)

21. oljetank på eiendommen:

Nei, fjernet i sin helhet.

26. Bolig eller eiendom har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår:

ja, uthus bygget på 100 kvm begynnelsen av 90-tallet

Er det godkjent:

Fått muntlig ok av tangen.

29. Vært flom ras eller skred:

Garasjeveien gikk bort i 1987-88 av kodalfloppen. kom rundt 180mm nedbør ila døgnet, men mesteparten ila 3-4 timer.

31. Består boligen av flere selvstendige boenheter:

Ja, bryggerhus og kondemnable bolig uten pipe, vann, strøm og avløp.

37. Har boligen garasje eller tilleggsbygninger:

bryggerhus, kondemnable bolig, garasje ved vei, potetkjeller, 2 driftsbygninger

38. Feil eller skade ved garasje eller tilleggsbygninger:

Pågående tankeoperasjon på potetkjeller. Delvis dårligkledning på driftsbygning nærme bolig fra 1934 og dårlig bunnsvill.

39. Er det gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt:

Ja, skiftet kjøkken i 2023

Innhold

Enebolig nr 487 Oppistua:

Kjeller: Lager og teknisk rom.

1. Etasje: Vindfang, wc, bad, hall, kjøkken og soverom og stue åpent til spisestue med utgang til terrasse.
2. Etasje: Gang med balkong og bad/wc og fem soverom.

Driftsbygning Oppistua:

1. Etasje: Gjødelseskjul (bak), bod, garasje plasser i gml fjøs og div lager og to høytørker (ca 75m²).
2. Etasje: Låve / kaldt lager.

Bryggerhus Oppistua:

Vedskjul og bakerovnsrom og bryggerhusrom.

Kjeller Oppistua:

Bod / lager over potetkjeller.

Garasje ved hovedvei:

Dobbel garasje og lagerplass.

Bebyggelse Nestua:

Framhus:

Normal romfordeling for et eldre gårdshus.

Enebolig/Bryggerhus nr 485:

Kjeller: Mindre og fuktig kjeller.

1. Etasje: Gang, soverom, stue, toalettrom
2. Etasje: Gang, soverom, bad, kjøkken, stue

Driftsbygning Nestua:

1. Etasje: Gml isolert verksted, to lave redskapsrom, div lagerplass og redskapsrom og redskapsrom (1995) med tre skyvedører og mulighet for gjennomkjøring.
2. Etasje: Låve / kaldt lager med bingetørker på begge sider.

Standard

Eiendommen er delt i to tun hvor den øverste blir kalt Oppistua og den nedre, Nestua. Begge tunene består av en våningshus og driftsbygninger.

Våningshus 487 Oppistua:

Våningshuset på Oppistua har god planløsning og mye plass til hele familien. Boligen går over tre etasjer og har flere oppholdsrom, hele seks soverom og gode lagringsmuligheter.

I boligens 1. etasje møtes du av et praktisk vindfang som leder videre inn til hallen. Fra

vindfang er det adkomst til både wc og bad. Etasjen byr videre på et funksjonelt kjøkken med innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er også installert vannstoppsystem og komfyrvakt. Ventilator med avtrekk til det fri. Et soverom, samt en lys og hyggelig stue i åpen løsning mot spisestue. Fra stuen er det direkte utgang til terrasse – perfekt for fine dager og sosiale sammenkomster.

I 2. etasje finner du en gang med utgang til balkong, bad/wc og hele fem gode soverom. Dette gir gode muligheter for barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

Kjelleretasjen inneholder lager og teknisk rom, og gir gode oppbevaringsmuligheter. Innvendig har boligen varierte overflater med laminat, teppe og belegg på gulv, samt vegger med tapet, trepanel og malte plater. Himlinger består av malte plater og himlingsplater. Boligen har trebjelkelag som etasjeskille, malt tretrapp og furu fyllingsdører.

Badene er fra før 1997

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Dette er en bolig med stort potensial og fleksible løsninger - perfekt for deg som ønsker god plass og mulighet til å sette ditt eget preg.

Driftsbygning Oppistua:

Gjødselskjul (bak), bod, garasjeplasser i gml fjøs, div lager og to høytørker (ca 75m²).

2.etg: Låve / kaldt lager.

Bryggerhus Oppistua:

Vedskjul, bakerovnsrom og bryggerhusrom.

Nestua framhus: Behov for totalrenovering.

Bryggerhus Nestua 485: Relativ enkel standard.

Driftsbygning Nestua: Oppført i reisverk på betongmurer, tekket med stålplater (endel 2023), bølgeblekk og teglstein. Standard: Variert / vanlig god for alder og type bygg.

Innbo og løsøre

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

Følgende medfølger handelen:

- Campingvogn med spikertelt (Langvarig plassering (kan være søknadspliktig):

Plassering i mer enn 2 år kan kreve dispensasjon fra plan- og bygningsloven i LNF-områder (landbruks-, natur- og friluftsområder). Tilbygg/Spikertelt (meldepliktig): Oppføring av tilbygg, forstøttingsmur eller spikertelt til campingvogn er ofte meldepliktig eller søknadspliktig til kommunen etter plan- og bygningsloven.

- Slamavskiller i glassfiber ca 2 kubikk og tett tank ca 5 kubikk som står på jordet.
- fryseboks og klesrulle i kjeller våningshus oppistua
- Diverse løsøre og materialer i driftsbygningene/på tomt/framhus/bryggerhus/ikke beboelig medfølger eiendommen. Selger tar med seg etter fritt ønske det han ønsker. Kjøper godtar at resterende overtas enten om det anses som brukelig eller avfall.
- Garasje ved vei: medfølger isopor og materialer

Hvitevarer

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

Følgende hvitevarer medfølger i nr 487:

- Platetopp, steikeovn, kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin

TV/Internett/Bredbånd

Viken fiber.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen eiendom.

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Ved og elektrisk oppvarming. Boligen har vedfyring og strøm som oppvarmingskilder. Oppvarming er tilgjengelig i våningshus 487 og bryggerhus 485.

Feiing utført 4/6-2021 både på sørtak og nordtak.

Ikke utført tilsyn.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke avtalt norgespris.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 9 100 000

Omkostninger kjøper

9 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

227 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

228 890 (Omkostninger totalt)

245 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

248 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

9 328 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 345 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 348 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 8 102 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 270 332 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024: 270 332,-

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for

eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 261, bruksnummer 1 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:

3907/261/1:

13.11.1914 - Dokumentnr: 9000022 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv

Opprinnelig dok nr 900214/1914 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:0719 Gnr:61 Bnr:2

Overenkomst ved Johan Pisserød og flere andre inngår på å delta i utgiftene ved regulering av Slettingdalselven, samt i vedlikehold av anlegget.

05.12.1961 - Dokumentnr: 9000259 - Erklæring/avtale

Vedtak av det offentlige vilkår for statstilskudd i

forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv

Opprinnelig dok nr 504240/1961 fra TØNSBERG TINGRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring i anleggssenkning av Slettingdalselven. Statstillskud med div forpliktelser.

Forplikter gjensidig og overfor det offentlig til å holde anlegget vedlike i planmessig stand i samsvar med offentlig forskrifter.

Vedtar å ta del i vedlikehold etter samme andel som hver har bidratt med anleggskostnader og som er tilføyet nedenfor prosentvis.

16.10.1972 - Dokumentnr: 9000304 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Opprinnelig dok nr 505373/1972 fra TØNSBERG TINGRETT

Eier av denne eiendommen gir Andebu telefonforetning rett til å legge jordkabel herover . div best. uten erstatning.

24.06.1992 - Dokumentnr: 9000270 - Erklæring/avtale
Eiendommene skal sammenføyes
Kan ikke slettes uten samtykke fra landbruksmyndighetene.
Opprinnelig dok nr 7604/1992 fra TØNSBERG TINGRETT
Megler har ikke klart fremskaffe denne erklæringen.

29.01.2007 - Dokumentnr: 9001585 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver SKORGE KJELL f 30.11.1925, SKORGE KAREN f 20.01.1935 ELLER
SKÅRDAL ANNE SKORGE f 19.08.1958
Forkjøpsrett til avtalt pris kr 2.587.500 + korrigerings av prisstigning
Forkjøpsretten er utvidet til å omfatte denne eiendom,
tinglyst opprinnelig 17.02.2006 på gnr 61 bnr 1
Opprinnelig dok nr 1450/2007 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:0719 Gnr:61 Bnr:5
(Gjelder borettsfor avdøde Karen Skorge Olette og Kjell Skorge, samt forkjøpsrett som
gikk ut 31/12-2026. Meglerforetaker forsøker å slette denne. Kjøper godtar at den blir
stående om den ikke lar seg slette).

16.10.2007 - Dokumentnr: 9002468 - Jordskifte
Sak nr 0700-2006-0018
Opprinnelig dok nr 15662/2007 fra TØNSBERG TINGRETT
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 9000359 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
Opprinnelig dok nr 901102/0 fra TØNSBERG TINGRETT

16.10.1874 - Dokumentnr: 9000003 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0719 Gnr:61 Bnr:2
Opprinnelig dok nr 900040/1874 fra TØNSBERG TINGRETT

12.07.1881 - Dokumentnr: 9000024 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3907 Gnr:261 Bnr:3
Opprinnelig dok nr 900017/1881 fra TØNSBERG TINGRETT

08.08.1952 - Dokumentnr: 9000128 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0719 Gnr:61 Bnr:7
Opprinnelig dok nr 500318/1952 fra TØNSBERG TINGRETT

22.11.2005 - Dokumentnr: 9002483 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0719 Gnr:61 Bnr:2
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0719 Gnr:61 Bnr:7
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0719 Gnr:61 Bnr:8
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0719 Gnr:65 Bnr:9
Opprinnelig dok nr 17274/2005 fra TØNSBERG TINGRETT

26.02.2007 - Dokumentnr: 9001814 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0719 Gnr:61 Bnr:5
Opprinnelig dok nr 2748/2007 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 1888321 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:261 Bnr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 474140 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:261 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligene.

Campingvogn med spikertelt: Langvarig plassering (kan være søknadspliktig):
Plassering i mer enn 2 år kan kreve dispensasjon fra plan- og bygningsloven i LNF-områder (landbruks-, natur- og friluftsområder). Tilbygg/Spikertelt (meldepliktig):
Oppføring av tilbygg, forstøttingsmur eller spikertelt til campingvogn er ofte meldepliktig eller søknadspliktig til kommunen etter plan- og bygningsloven.

Byggtegninger:
Det er mottatt tegninger på redskapsbod.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.
Tilknytning avløp: Privat utslipp. Renseanlegg for hvert tun. Det er montert renseanlegg for ca 5-10 år siden - det er ett renseanlegg for hver bolig (obs: renseanlegg er ikke tilknyttet kondemnable bolig). Eier har serviceavtale med August renseanlegg. Eier betaler for service 2 ganger i året. Prisen for dette har vært ca. 4000,- kr pr anlegg 2 ganger i året.
Påsikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsanlegg iflg Sandefjord kommune.
Tilknytning vann: borrevann felles for tunene (obs borrevann er ikke tilknyttet)

kondemnabel bolig). Trykktanken til vannet står i kjelleren til Elvedalsveien 487 (hovedhuset). Selve borrehullet er utenfor kjøkkenvinduet ved terrassen.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023 (ID 20220010), med ikrafttredelse 21.09.2023. Arealbruken er fordelt på LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift (1 568 118 kvm), spredt boligbebyggelse (6 111 kvm) og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (155 kvm).

Eiendommen berøres av hensynssone H320 for flomfare: Arealet ligger innenfor fareområde for stormflo og bølgepåvirkning eller flom, H310 for ras- og skredfare: arealet ligger innenfor fareområde for ras- og skredfare. Det betyr at området ligger under marin grense og/ eller at det er et kjent fareområde for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak innenfor området., og H560 for bevaring av naturmiljø: Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til naturmiljø.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Både våningshuset og husene for dyr/landbrukslager/silo er Sefrak-merket med rød trekant.

Bygninger som er Sefrak-registrert er ikke ilagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før det eventuelt gis løyve til å rive, flytte eller endre bygningen. Rød trekant = meldepliktig bygg, som betyr at kommunen bringer byggesøknader videre til fylkeskommunen. Interessenter oppfordres til å kontakte kommunen og evt. Riksantikvaren.

Legalpant

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

Boplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Driveplikt

Jordbruksareal er fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Hvis eiendommen har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er. Driveplikten kan oppfylles ved at du driver jorda selv eller at du leier bort arealet som tilleggsjord til en annen landbrukseiendom.

Følgende vilkår må oppfylles:

- avtalen må ha en varighet på minst 10 år om gangen
- avtalen må være skriftlig
- avtalen må føre til driftsmessig gode løsninger
- leieavtalen må sendes til kommunen

Konsesjon

Ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig.

Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9 a. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr.

I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne.

Dersom partene blir enige om at avtalen skal gjelde og gjennomføres til høyeste godkjente pris fra landbruksmyndighetene, inngås ny kjøpekontrakt (justert til godkjent pris) og konsesjon søkes på nytt. Eiendommen overtas av kjøper senest innen 2 måneder etter at konsesjon er gitt (på godkjent pris) og vedtaket er kunngjort partene. Endring eller konkret fastsettelse av overtakelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Dersom partene, innen to uker etter at de er gjort kjent med landbruksmyndighetens vedtak, ikke blir enige om at avtalen likevel skal gjelde, er partene fri fra sine kontraktsforpliktelser og bærer hver sine påløpte kostnader. Partene kan ikke fremme krav mot hverandre som følge av slik oppsigelse av avtalen.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens øvrige bestemmelser, herunder § 9 første ledd nr. 1- 4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd).

I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtakelsesdato, ut over det som er nevnt over,

skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket. Kjøper må gjøre sin bankforbindelse kjent med ovennevnte konsesjonsrisiko og at eventuelle pantedokumenter og vilkår for frigivelse av kjøpesum må utformes på bakgrunn av utfall av søknadsprosessen i forbindelse med konsesjon.

Odelsrett

Det hviler odel på eiendommen. Alle kjente odelsberettigede har fraskrevet seg odelsretten. Dersom odelsløsning benyttes iht. odelsloven § 40 heves avtalen mellom partene så snart ev. dom på odelsløsning foreligger. Kjøper kan i så tilfelle kreve erstattet eventuell differanse mellom kjøpesum og løsningssum fra selger.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

- Tilstandsrapport for bolig 485 og 475
- Landbrukstakst

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. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
6 900 Oppgjørshonorar
18 000 Tilretteleggingsgebyr

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

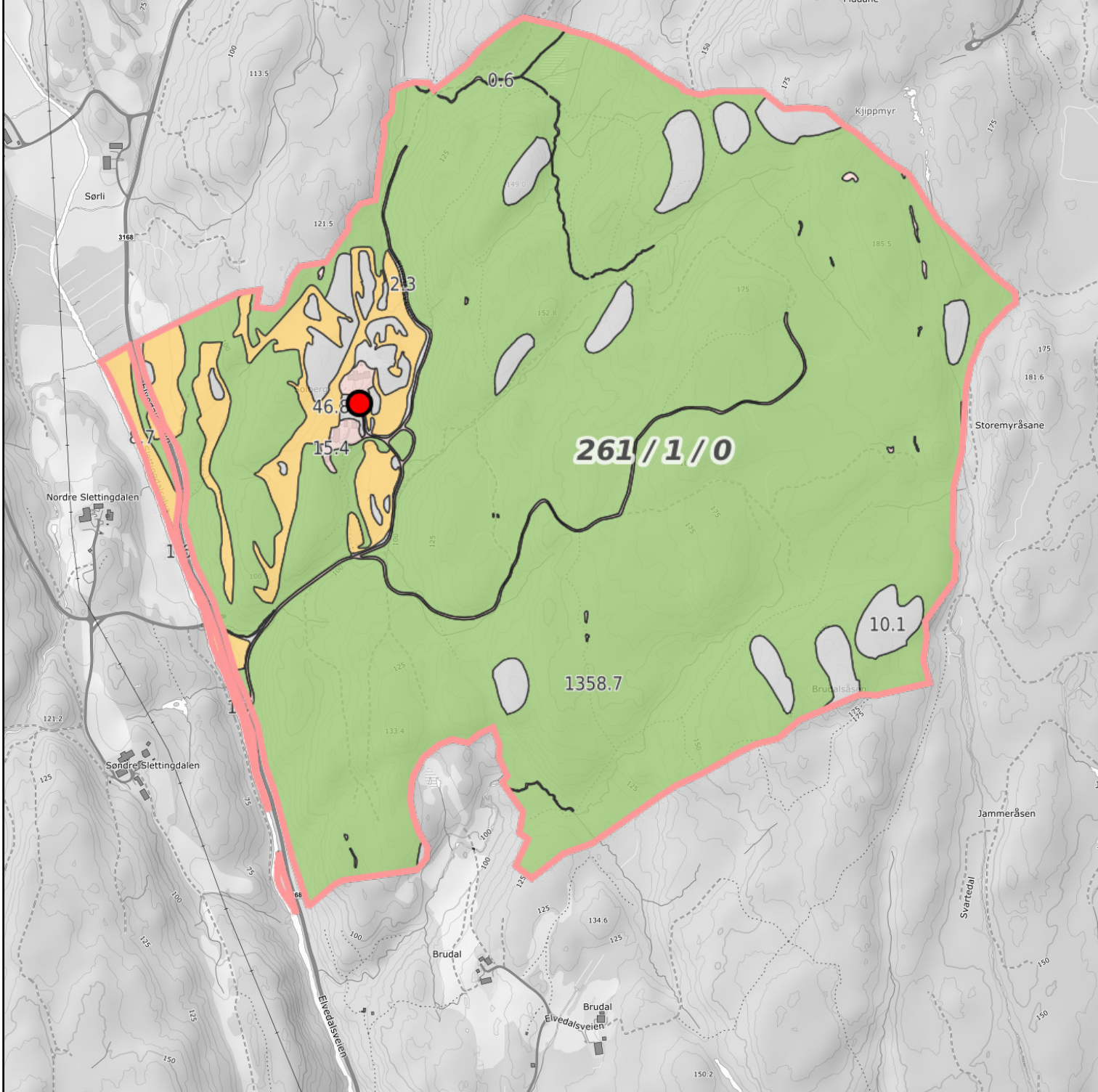
Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

Oppdragstaker

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

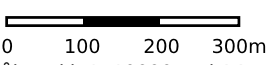
Salgsoppgavedato

21.05.2026



261/1/0

1358.7



Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 13.05.2026 18:43
 Eiendomsdata verifisert: 13.05.2026 18:42

GÅRDSKART 3907-261/1/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 261/1/0

**Markslog (AR5) 7 klasser
 TEGNFORKLARING**

| | |
|--|--------------------------|
| | Fulldyrka jord |
| | Overflatedyrka jord |
| | Innmarksbeite |
| | Produktiv skog * |
| | Annet markslog |
| | Bebygd, samf., vann, bre |
| | Ikke kartlagt |
| | Sum |

| AREALTALL (DEKAR) | |
|-------------------|---------------|
| 90.8 | |
| 0.0 | |
| 0.0 | 90.8 |
| 1364.6 | 1364.6 |
| 99.8 | |
| 19.3 | 119.1 |
| 0.0 | 0.0 |
| 1574.5 | 1574.5 |

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

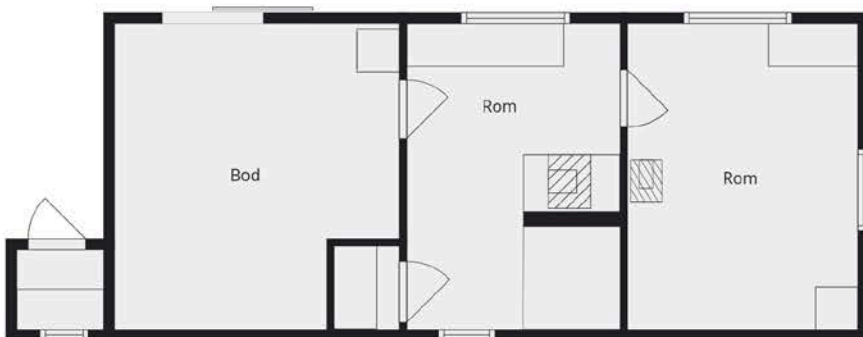
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt





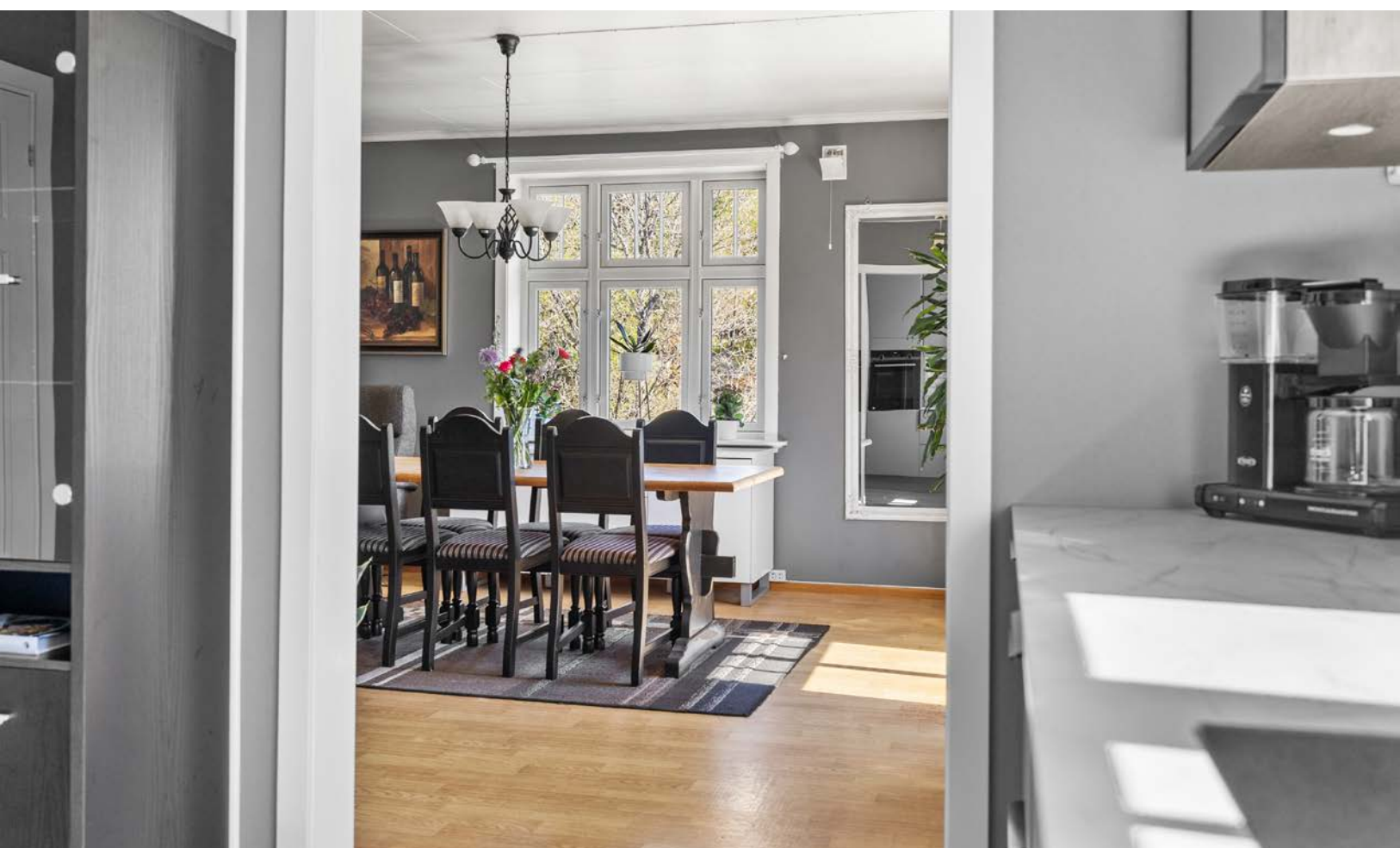














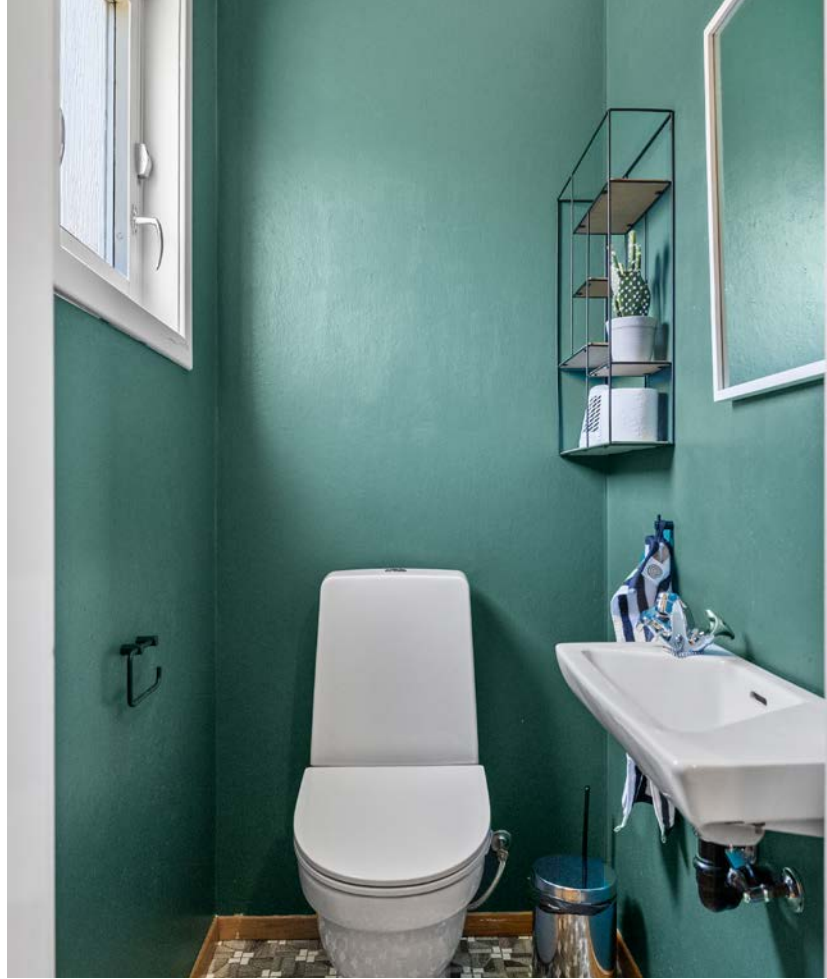


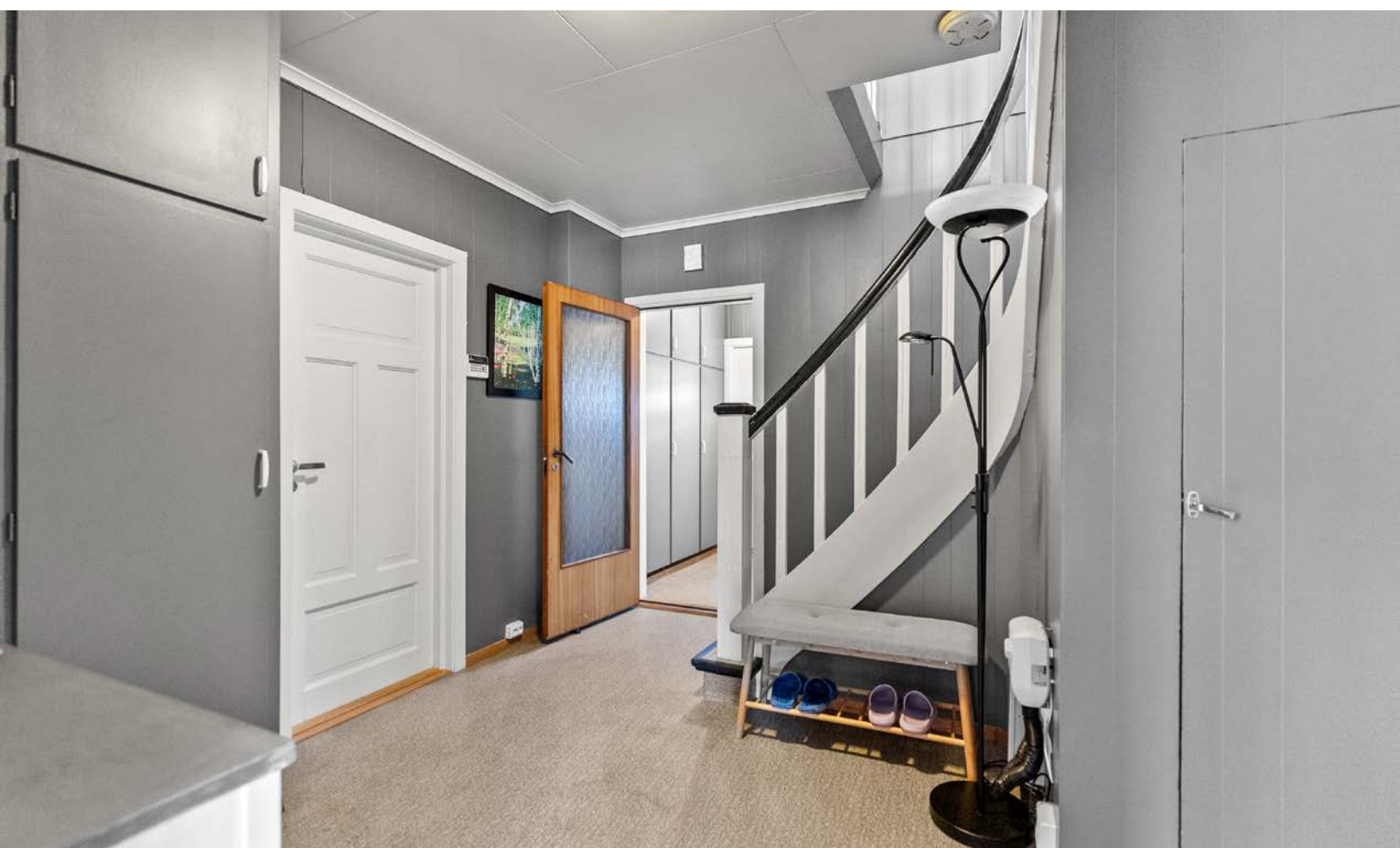






Koselig toalettrom med servant og toalett.







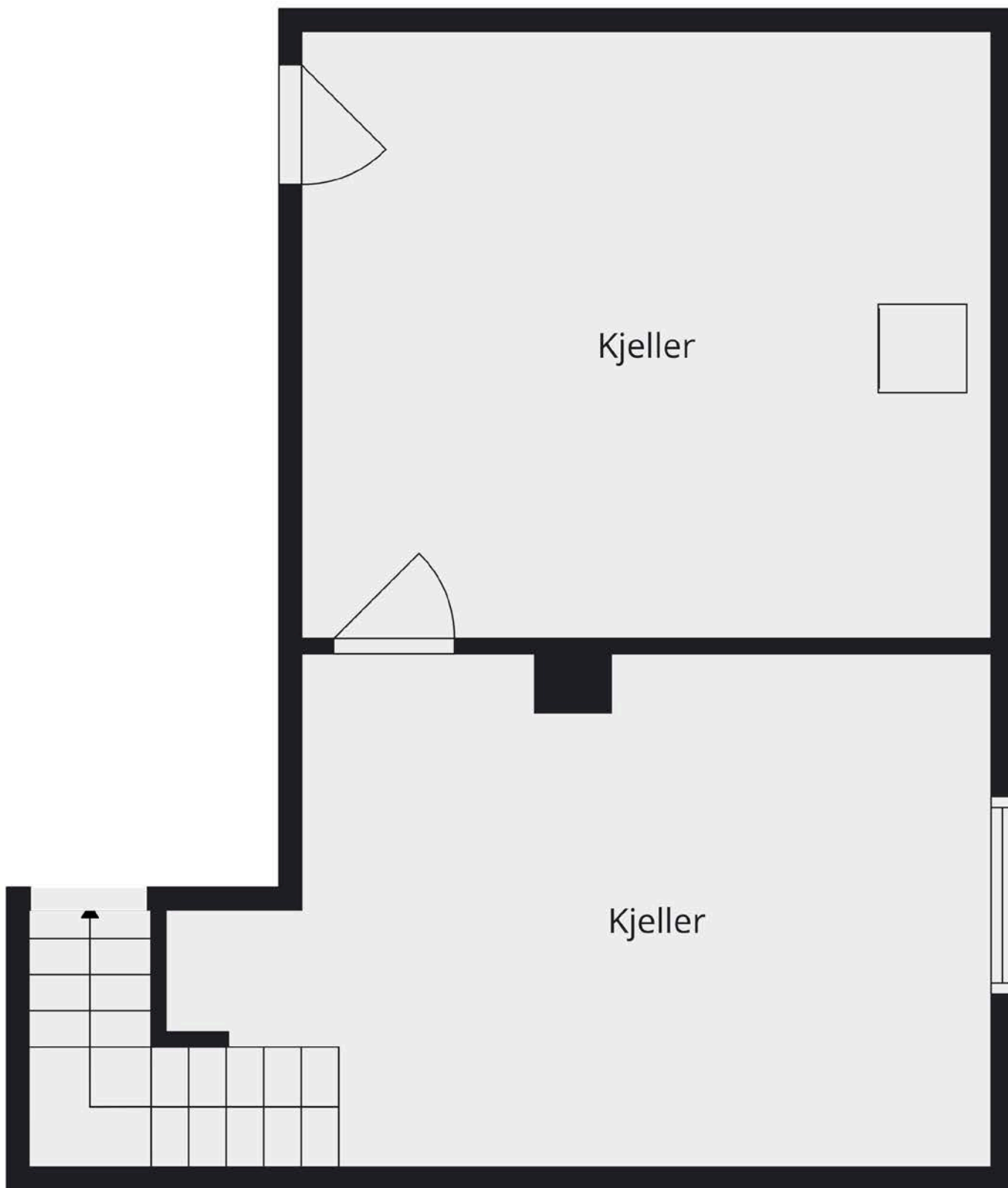




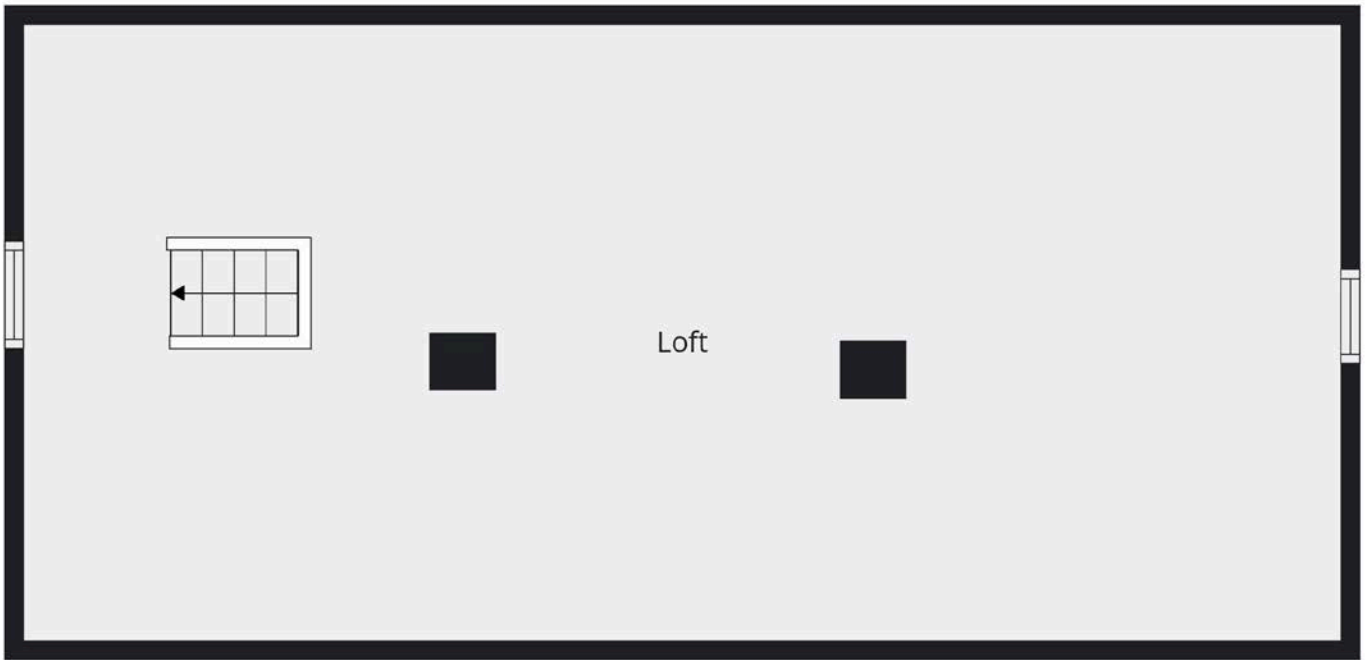
















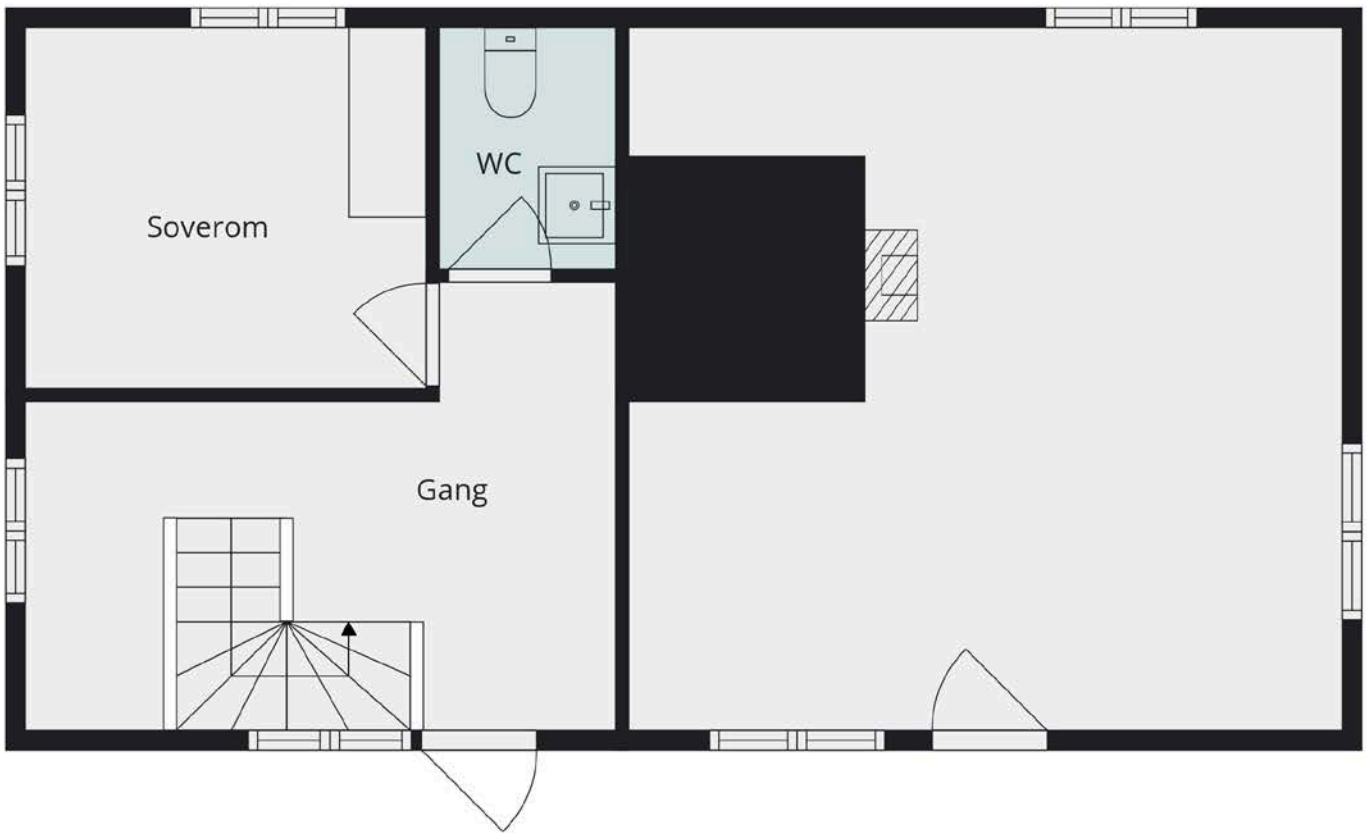














Dette er en eiendom for deg som søker romslige omgivelser, landlig ro og gode utviklingsmuligheter.









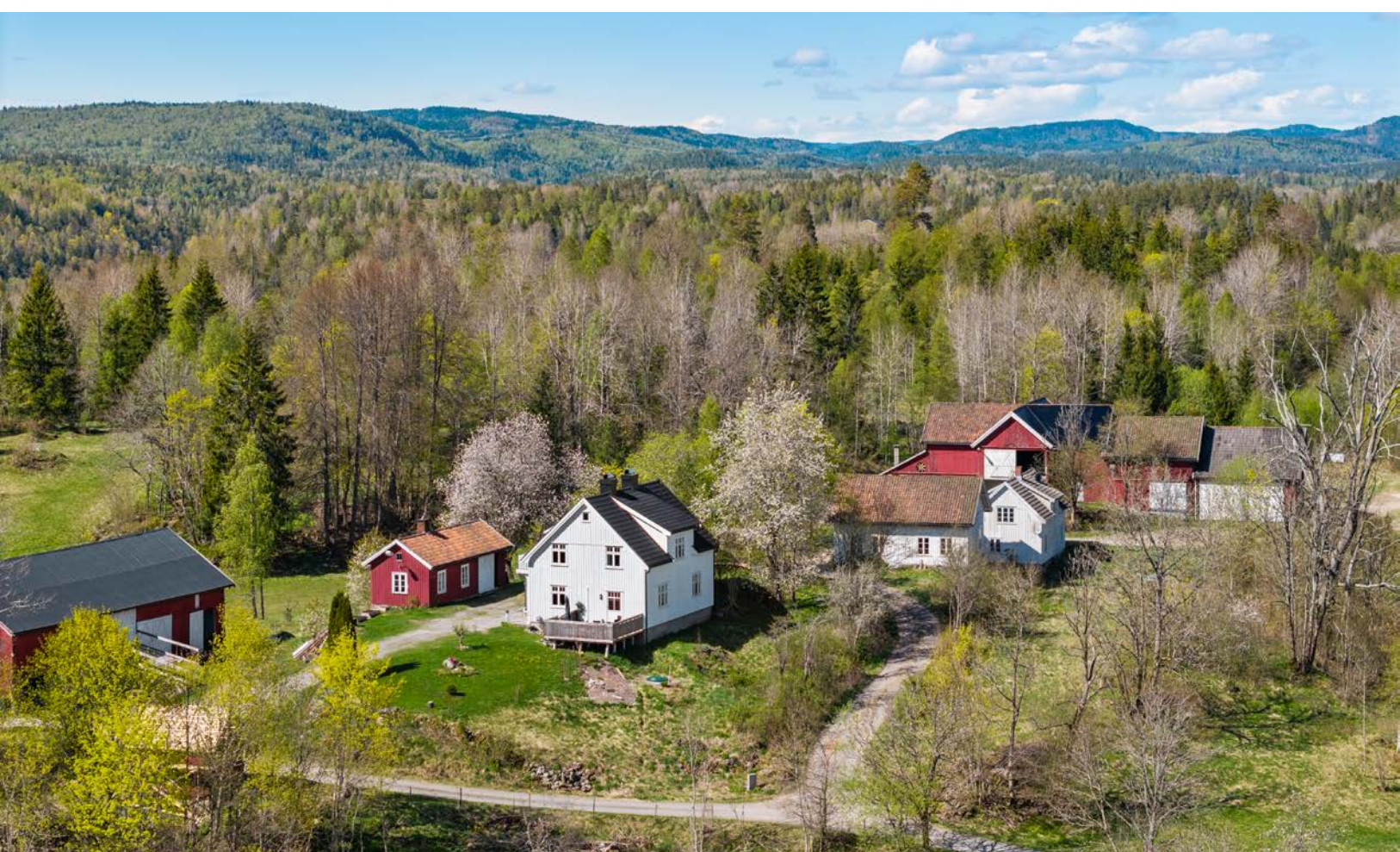


















Vedlegg

VERDITAKST LANDBRUK OVER SOLBERG

Oppistua og Nestua



Gnr. 261 bnr. 1

Kommune: Sandefjord.

Fylke: Vestfold.

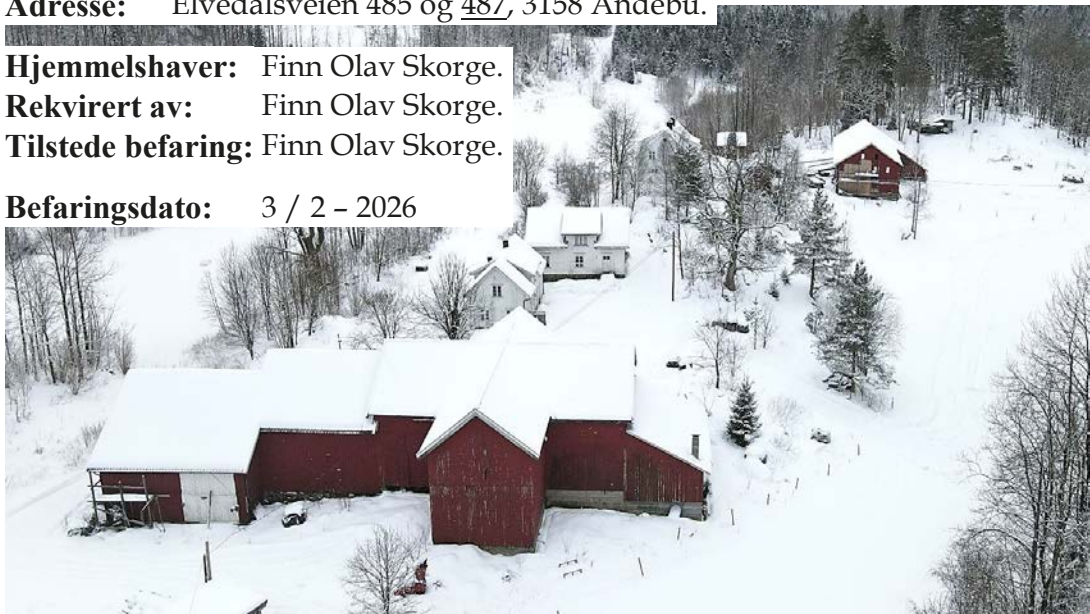
Adresse: Elvedalsveien 485 og 487, 3158 Andebu.

Hjemmelshaver: Finn Olav Skorge.

Rekvirert av: Finn Olav Skorge.

Tilstede befaring: Finn Olav Skorge.

Befaringsdato: 3 / 2 - 2026



Konrad Langeland

Takstmann MNLT, Agronom / Bonde.

konrad@landbrukstaksering.no

Tlf: 992 47 514

Gjelstadveien 44, 3178 Våle



NORSK
LANDBRUKSTAKST

www.landbrukstaksering.no

LANGELAND
LANDBRUKSTAKSERING

INNHALDSFORTEGNELSE:

| | |
|--------------------------------------------|----|
| FORMÅL MED TAKSTEN: | 3 |
| BELIGGENHET: | 3 |
| EIENDOMMENS RETTIGHETER OG HEFTELSE: | 4 |
| Jaktrett: | 4 |
| Sefrak: | 4 |
| Annet: | 4 |
| REGULERING: | 4 |
| EIENDOMMENS TOTALE AREAL: | 5 |
| EIENDOMMENS JORD: | 5 |
| EIENDOMMENS SKOG: | 5 |
| KART: | 6 |
| BEBYGGELSE OPPISTUA: | 7 |
| Våningshus #487: | 8 |
| Driftsbygning: | 9 |
| Bryggerhus: | 9 |
| Kjeller: | 10 |
| Spikertelt: | 10 |
| Garasje ved hovedvei: | 11 |
| BEBYGGELSE NESTUA: | 12 |
| Framhus: | 12 |
| Bryggerhus #485: | 13 |
| Driftsbygning: | 14 |
| TAKSTVERDI: | 15 |
| VEDLEGG: | 16 |
| Beregningsgrunnlaget: | 16 |
| Matrikkel: | 18 |
| Grunnboksutskrift: | 19 |
| Jordsmonnrapport: | 20 |
| Skogbruksplan: | 23 |
| Grunnlag skogverdi: | 25 |
| Verdifordeling bygninger: | 26 |



FORMÅL MED TAKSTEN:

Rekvirent ønsker eiendommen taksert med tanke på salg i fritt marked.

Denne rapporten er utarbeidet av frittstående og uavhengig takstmann.

Oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Det tas forbehold om at informasjonen som kommer frem under befaringen er riktig, og det kan være at tinglyst eller annen informasjon ikke blir sjekket nærmere. Videre antas det at rom og bygninger er godkjent for den bruk som er gjeldende ved befaring. Det foretas ikke kontroll av tilgang til dagslys, fluktveier, byggemeldinger, ferdigattester eller andre forhold som kan avgrense bruken. Det er viktig å merke seg at tilstedeværende gir opplysninger til takstmann om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

Byggeår og hva som er søkt og godkjent er opplysninger fra tilstedeværende. Dette må evt bekreftes hos respektive myndigheter før kjøp. Dette er ikke en tilstands-/boligsalg rapport, undersøkelser utover hva som er synlig er ikke gjort. Se for øvrig i vedlegg – ”beregningsgrunnlaget” for vanlig isolasjonsmengde og begreper.

Arealfordelingen er basert på NIBIO sine tall med markslag (AR5) 13klasser, med en skjønsmessig fordeling av annen innmark og annen utmark. Ved festetomter er disse generelt ikke med i areal fra NIBIO.

Bygninger er hovedsakelig målt innvendig med laser, og skjønsmessig lagt til veggtykkelser. Det kan derfor avvike noe fra faktisk grunnflate.



EIENDOMMENS RETTIGHETER OG HEFTELSE:

Konsesjon: Eiendommen er konsesjonspliktig, ved fri omsetning, etter dagens regler.

Odel: Flere berettigede.

Vann: Privat borevann felles for tuna.

Avløp: Privat med renseanlegg for hvert tun.

Driftsform: Utleid til gras og beite. Skogsdrift og vedproduksjon.

Jaktrett:

Jaktrett er medtatt i skogsverdien.

Sefrak:

Bygninger som er registrert:

Meldepliktig ved riving/ombygging
Ingen

Annen SEFRAK-bygning
To låver, to bryggerhus og framhus Oppistua

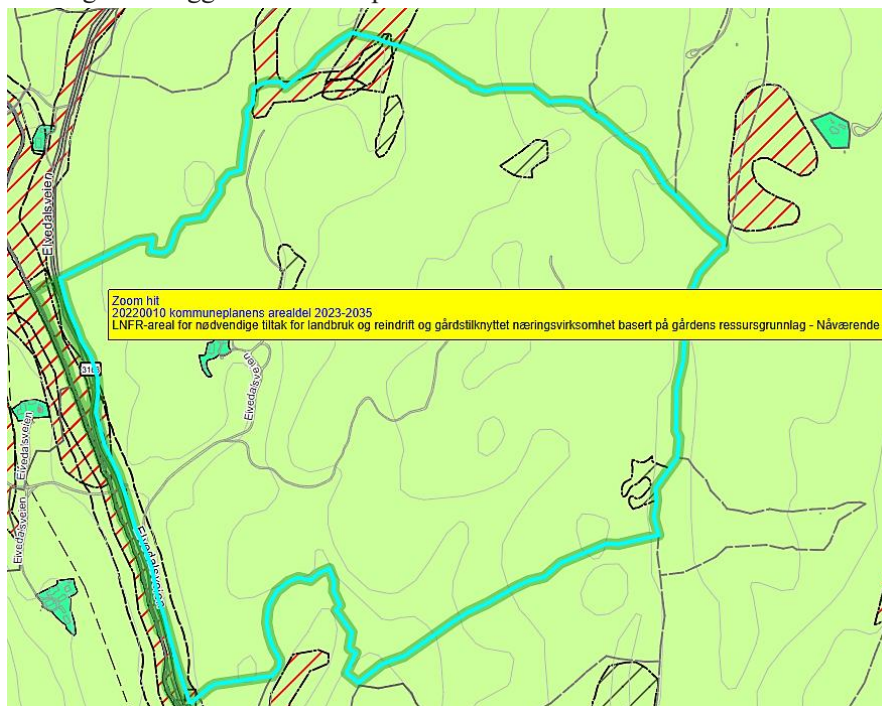
"Bygningar som er SEFRAK-registrerte er ikkje tillagt spesielle restriksjonar. Registreringa fungerer meir som eit varsko om at det bør gjerast ei lokal vurdering av verneverdien før ein eventuelt gir løyve til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygningar som er eldre enn 1850, er det lovfesta ([Kulturminnelova §25](#)) at ei slik vurdering må gjerast før bygge- eller rivingsøknad blir godkjent. Det er likevel mogleg for kommunen å gje løyve til riving sjølv om kulturminnemyndigheitene (fylkeskommunen) tilrår at bygget bør vernast...SEFRAK er først og fremst eit generelt kulturhistorisk register som særleg har verdi som kjeldemateriale for lokal historie. Men registeret vert også nytta av forvaltninga som eit utgangspunkt for å finne verneverdige bygningar."

Annet:

Det er ikke opplyst om noen flere forhold som påvirker verdien eller bruksverdien til eiendommen utover vanlige bestemmelser om kabler, vei etc. Evt. gjeld er ikke hensyntatt.

REGULERING:

Eiendommen er ikke regulert. Ligger i kommuneplanen innunder LNFR – område med hensynssoner.



EIENDOMMENS TOTALE AREAL:

Eiendommen er på totalt 1574,5 daa ifølge *gårdskart* fra NIBIO, heretter avrundet.

Fulldyrka jord: 91 daa
Innmarksbeite: 0 daa
Annet areal: 19 daa

EIENDOMMENS JORD:

INNMARK I ALT: 110 daa

Oppdeling: Åtte teiger delt av vei og egen skog. Det er mange naturlige teiginndelinger.

Jordart overflatesjikt: Sandig silt og silt, lite grus 12 %
 Siltig lettleire, lite grus 33 %
 Sandig og grusholdig leire 36 %
 Organisk jord 11 %

Jordkvalitet: % Svært god 77 God 16 Mindre god 7 Ikke klas. 0

Jordressurs begrensninger: % Ingen 15 Små 62 Moderate 16 Store 7 Ikke klas. 0

Kulturtilstand: Mindre god med fjell i dagen og en del grunnlendt areal.
 Jordsmonnrapporten gir et noe positivt bilde av arealet.
 Vurderes som bedre egnet til husdyr og gras enn til kornareal.

Mest begrensende egenskap: Vannmetning 21 %
 Organiske jordlag 23 %

Andel med "Ingen eller små begrensninger": 56 %

Helningsforhold: Jevnt hellende, flatt langs elva.

Arrondering: Lite god. Oppdelt og kronglete, men korte avstander.

Drenering: Eldre fungerende / mindre god. Plast og teglsteinsrør.

Jordvanning: Nei.

Opplysninger fra tilstedeværende og NIBIO.

Produktiv skog: 1365 daa
Annet areal: 100 daa

EIENDOMMENS SKOG:

UTMARK I ALT: 1465 daa

Oppdeling: Samlet i en teig.

Stående masse: 11 695 m³. **Tilvekst:** 430 m³. **Produksjonsevne:** 877 m³.

Bonitet i % av produktiv skog: H 77 M 20 L 1 Skogplan

Bonitet i % av produktiv skog: H 45 M 40 L 15 NIBIO

Aldersfordeling i % HKL: I 0 II 38 III 21 IV 17 V 25

Gran: 40 % **Furu:** 12 % **Lauvskog:** 48 %

Registreringsår: 2022, planperiode 2025-2035. Det er avvirket 1684 m³ og bestilt 5000 planter. Det er drøyt kr.300 000,- på skogfond.

Driftsforhold: Greie maskinelle forhold.

Avstand til bilvei i snitt: 250 meter.

Data og areal er oppgitt etter: NIBIO, nøkkeltall skogbruksplan og opplysninger fra tilstedeværende, korrigert for NIBIO.

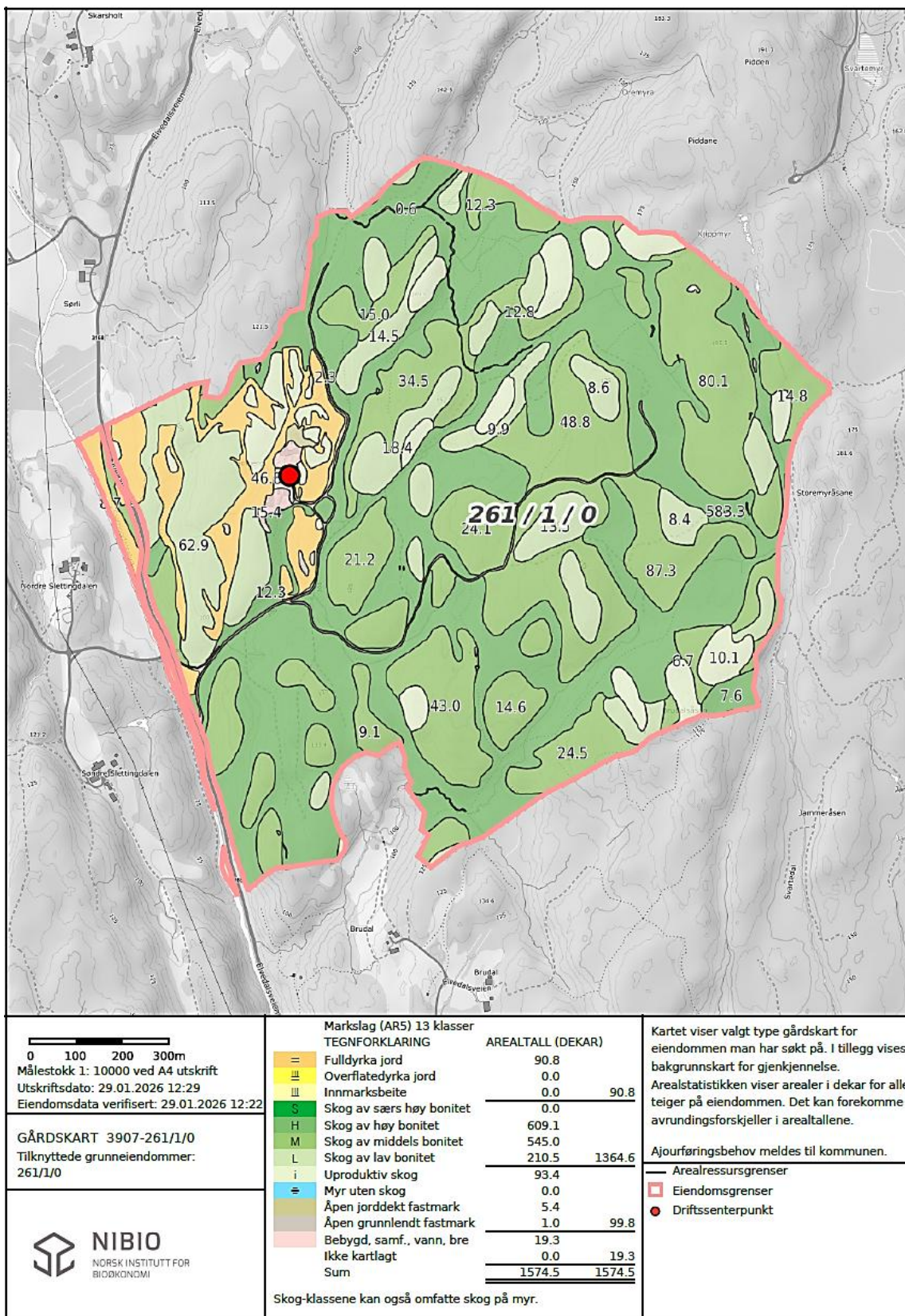
Det er registrert 27,3 daa nøkkelbiotoper på NIBIO sine kart.

Det er ikke registrert noe vern på NIBIO sine kart.

Takstmann har ikke hentet ut sensitive miljøregistreringer.



KART:



BEBYGGELSE OPPISTUA:



Våningshus #487:

Oppført: 1934 Påbygd: 1973 Rest: 1973, 2007 og 2023

Grunnflate: 102 m² Ant. etg: 1,7 + kjeller**BYGGEMATERIALER OG KONSTRUKSJON:**

Grunnmur: Sparsteinsmurer **Isolering:** Tjukke murer.
Yttervegg: Stående plank, panelt **Isolering:** 5-10cm mineralull + vindtett.
Etasjeskillere: Trebjelkelag **Isolering:** Stubbloft med flis og leire.
Tak: Saltak **Isolering:** Delvis isolert over rom i 2.etg.
Tekking: Sementstein (2023). **Vinduer:** Isolerglass (2007 / 2023)
Oppvarming: Ved og strøm. **Ventilasjon:** Avtrekk fra våtrom.

AREAL OG ANVENDELSE:

Kjeller: Ca ¾ kjeller med lager og teknisk rom.
1.etg: Vindfang, wc, bad, hall, kjøkken, soverom og stue åpent til spisestue med utgang til terrasse.
2.etg: Gang med balkong, bad/wc og fem soverom.

Standard: Vanlig god. Mye fra 1973 med nyere kjøkken, tak etc.



Langeland Landbrukstaksering MNLT
www.landbrukstaksering.no



konrad@landbrukstaksering.no

Tlf: 992 47 514

Driftsbygning:

Oppf: 1915 **Rest:** 1980-1990 + litt pågående **Gr.fl:** 257 m²

Inneholder:

1.etg: Gjødelseskjul (bak), bod, garasje plasser i gml fjøs, div lager og to høytørker (ca 75m²).

2.etg: Låve / kaldt lager.

Oppført i reisverk på stein og betongmurer, tekket med stål- og aluminiums-plater.

Standard: Vanlig god for alder og type bygg. Lite hensiktsmessig til dagens behov.



Bryggerhus:

Oppf: 1890 **Rest:** Tak 1985 **Gr.fl:** 50 m²

Inneholder: Vedskjul, bakerovnsrom og bryggerhusrom.

Oppført i reisverk på steinmurer, tekket med teglstein.

Standard: Enkel / vanlig god for alder og type bygg.



Kjeller:

Oppf: 1932 **Rest:** Litt pågående **Gr.fl:** 19 m²

Inneholder: Bod / lager over potetkjeller.

Oppført i reisverk på betongmurer, tekket med teglstein.

Standard: Enkel. Ikke befart kjeller. Pågående utbedring av tak (kan bli stålplater??).

**Spikertelt:**

Spikertelt og campingvogn, ikke befart eller vurdert. Antas som løsøre.



Garasje ved hovedvei:

Oppf: Ca 1950 **Rest:** Litt ca 1980 **Gr.fl:** 60 m²

Inneholder: Dobbel garasje og lagerplass.

Oppført i reisverk på betongmurer/stein, tekket med bølgeblekk.

Standard: Lite god. Bakre del kondemnable. Ikke innvendig befart. Unøyaktig mål.



BEBYGGELSE NESTUA:



Framhus:

Oppf: 1880 **Gr.fl:** 87 m²

Inneholder: Normal romfordeling for et eldre gårdshus.

Det er ikke noe fungerende kjøkken, våtrom eller annet utover lagerplass.

Oppført i panelt laft og reisverk på steinmurer, tekket med teglstein.

Huset er uisolert med enkle vinduer. Ikke vært benyttet som bolig på veldig mange år.

Tidligere angrep av mugg / sopp / fukt. Antatt tørket ut.

Standard: Behov for totalrenovering.



Bryggerhus #485:

Oppført: 1880 Påbygd: Ca 1900? og 1950 (2.etg) Rest: 2000-2005

Grunnflate: 63 m² Ant. etg: 1,5



BYGGEMATERIALER OG KONSTRUKSJON:

Grunnmur: Stein/betong **Isolering:** Tjukke murer.
Yttervegg: Panelt laft og reisverk **Isolering:** Mineralull i restaurerte deler.
Etasjeskillere: Trebjelkelag **Isolering:** Stubbloft med flis og leire.
Tak: Saltak **Isolering:** 20cm over rom i 2.etg.
Tekking: Sementstein(1950). **Vinduer:** Isolerglass (ca 2000).
Oppvarming: Ved og strøm **Ventilasjon:** Mangelfullt.

AREAL OG ANVENDELSE:

Kjeller: Mindre, fuktig kjeller. Ikke befarert eller oppmålt.
1.etg: Hall, bryggerhusrom (i gammel standard), wc og soverom.
2.etg: Gang, soverom, enkelt kjøkken, stue og bad/wc.

Standard: Relativt enkel utleiestandard. Ikke bebodd under befaring.





Driftsbygning:

Oppf: 1880 **Påbygd:** 1944, 1966? og 1995 **Rest:** 1966-1980 og 2023 **Gr.fl:** 410 m²

Inneholder:

1.etg: Gml isolert verksted, to lave redskapsrom, div lagerplass, redskapsrom og redskapsrom (1995) med tre skyvedører og mulighet for gjennomkjøring.

2.etg: Låve / kaldtlager med bingetørker på begge sider.

Oppført i reisverk på betongmurer, tekket med stålplater (endel 2023), bølgeblekk og teglstein.

Standard: Variert / vanlig god for alder og type bygg.



Det er ikke opplyst om noe leasing i forbindelse med den faste eiendom.

Forsikringspolise for bebyggelsen er ikke forespurt eller fremvist.

Eventuelle påbud: Ingen kjente.



TAKSTVERDI:

Eiendommens verdi skjønnes for tida å være:

| | | | |
|----------------------------|---------------------------------------|--------------|-------------------|
| Dyrka jord | 91 daa à kr. | 7 000 | 640 000 |
| Annet areal | 19 daa ikke spesifikt verdsatt | | |
| Utmark | 1 465 daa à kr. | 2 900 | 4 250 000 |
| Driftsbygninger | | | 1 760 000 |
| Framhus Nestua | | | 100 000 |
| Bryggerhus Nestua | | | 1 500 000 |
| Våningshus Oppistua | | | 3 500 000 |
| SUM: | | | 11 750 000 |

Rasjonaliseringsgevinst:

Ved salg til nabobruk, vil landbruksmyndighetene vanligvis kunne godkjenne en pris som ligger inntil 50 % over takst for jord.

Ved salg utenom familie vil eiendommen være konsesjonspliktig, se neste side.

Forutsetningen for denne takst er samlet salg og ikke utparsellering.

ANDRE KOMMENTARER:

Taksten er basert på konsesjonsloven med rundskriv. Gjennomgående for taksten er det at takstmannens skjønn ut i fra utdanning, erfaring og kunnskap legges til grunn for alle vurderinger. Se for øvrig under "Formål med taksten" /side 3. Verdien er ikke å anse som maksimal konsesjonspris da det også ligger andre betraktninger til grunn. Det er uansett opp til kommune (evt statsforvalter etter klage) å fastsette øvre godkjente pris, og å innvilge konsesjon.

Gjelstad

Dato: 6 / 2 – 2026


 Konrad Langeland
 Takstmann MNLT



VEDLEGG:

Beregningsgrunnlaget:

Generelle forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig oppdragstaker uten bindinger til rekvirenten eller eiendommen. Rapporten er utarbeidet i henhold til konsesjonsloven og gjeldende retningslinjer. Verdivurderingen er gjennomført etter oppdragstakers beste skjønn og overbevisning, hovedsakelig basert på rekvirentens muntlige og skriftlige opplysninger, fremlagt dokumentasjon, visuell inspeksjon under befarings og egne vurderinger. Som støtte for beregningene er *Håndbok for driftsplanlegging* og *Driftsgranskinger for jord- og skogbruk* (Nibio) benyttet.

Konsesjonsloven regulerer omsetningen av fast eiendom generelt. Loven fastsetter at det er nødvendig med konsesjon for å erverve fast eiendom. Formålet med konsesjon er å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gunstig for samfunnet.

• Arealgrense for konsesjonsfritt erverv:

Konsesjonsloven § 4 nr.4: bebygde eiendommer som har areal under 100 daa og der fulldyrka jord eller overflatedyrka jord er under 35 daa er unntatt konsesjonsplikt

• Arealgrense for lovbestemt boplikt:

Konsesjonsloven § 5 annet ledd. For bebygd eiendom der fulldyrka jord eller overflatedyrka jord er over 35 daa eller produktiv skog er over 500 daa, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen et år og selv bebor den i fem år.

• Odlingsjord:

Odelsloven § 2: Ein eiedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eiedomen er over 35 daa, eller det produktive skogarealet på eiedomen er over 500 daa.

• Arealgrensene for unntak fra priskontroll for bebygd eiendom § 9 a i konsesjonsloven 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord.

• Beløpsgrensen fastsettes i forskrift jf. konsesjonsloven § 9 a annet ledd – kr. 3,5 mill.

• Unntak for priskontroll for rene skogeiendommer, bebygd eller ubebygd.

Statens forkjøpsrett blei opphevet 1 / 1 2000.

Landbruksdepartementet har i diverse rundskriv angående ”Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon”, fastsatt veiledende normer for verdsetting.

Her framgår det at det er nødvendig at prisnivået på landbrukseiendommer ikke ligger høyere enn at en person med vanlig faglige kunnskaper og dyktighet, kan skaffe seg en eiendom uten urimelig stor egenkapital. En normal god utnyttelse av eiendommen skal gi en tilfredsstillende godtgjørelse for det arbeidet som nedlegges.

For jord og skogbruksarealer brukes bruksverdi / avkastningsverdi som utgangspunkt for verdsetting etter konsesjonsloven

Fortsetter neste side...



Gjennomgang av rapporten før bruk

Rekvirenten er oppfordret til å oppgi all kjent informasjon som er relevant for landbrukstaksten. Oppdragstakeren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i opplysningene som er gitt under befaring eller i fremlagt dokumentasjon.

Rekvirenten bes lese gjennom hele rapporten før bruk eller videreformidling, og gi skriftlig tilbakemelding dersom det oppdages feil eller mangler som bør gjennomgås og eventuelt rettes.

Bygninger er verdsatt med fastmontert utstyr og inventar, med mindre annet er beskrevet. Melkekvote anses normalt som en del av driftsbygningens verdi. Bygningsbeskrivelsen er generell, og det gjøres vurderinger rundt bygningens alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Vurderingen forutsetter at eiendommen er ryddet og rengjort hvis ikke annet er spesielt angitt.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er synlige ved befaring. Det er ikke utført inngrep som fuktmålinger mv., foretatt kontroll av elektrisk anlegg, røranlegg, konstruksjon, gjødselkjeller eller andre tekniske installasjoner under befaringen, med mindre annet er oppgitt. En grundigere vurdering av tilstand og eventuelle feil, skader eller mangler krever fagkyndig inspeksjon. Rapporten oppfyller ikke kravene til en tilstandsrapport etter avhendingsloven § 3-10. Ved behov for en mer detaljert gjennomgang av enkelte bygningsdeler, må det innhentes tilstandsrapport av fagkyndige på de enkelte fag.

For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer benyttes hovedsakelig grunnflate (Gr.fl.), men andre arealbenevnelser kan brukes der det er hensiktsmessig.

Landbrukseiendommer har ofte en omfattende og kompleks bygningsmasse, noe som krever en større grad av skjønn ved både arealmåling og verdisetting. Målingene kan derfor avvike fra avhendingslovens krav om arealsvikt (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), på grunn av størrelse, skjevheter eller lignende forhold. Slike avvik vil normalt ikke ha betydning for eiendommens verdi.

For bygninger nyttes kostnadsverdiregning, med utgangspunkt i normal anleggskostnad for tilsvarende bygning. Det skal reduseres i samsvar med bygningens tilstand m.h.t. alder, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav.

Hvis driftsbygningens størrelse og standard står i et misforhold til det naturlige produksjonsgrunnlaget på eiendommen, bør kostnadsverdien korrigeres. Dette er særlig aktuelt der driftsbygningen er unødvendig for drifta av eiendommen, og heller ikke kan gi inntekter ved bortleie.

Likeså kan det ofte være aktuelt å korrigere kostnadsverdien på våningshuset, der bygningen åpenbart ligger over "normal stor og god boligstandard på et gårdsbruk".

Standard begrepene som brukes i denne taksten er som følger (i rekkefølge)

Meget god – God – Vanlig god – Mindre god – Lite god – kondemnabel.

Før øvrig brukes uttrykket "Enkel".

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.

Under er det opplistet normal byggeskikk fra forskjellige tidsepoker:

| Byggeår: | Gulv: | Vegger: | Tak: |
|------------|--------------------------------|----------------------|------------------------|
| Før 1940: | Leire. | Intet | Sagflis |
| 1940-1960: | Leire og/eller noe mineralull. | Intet/noe mineralull | Intet/noe mineralull. |
| 1960-1987: | 10-15 cm mineralull | 10 cm mineralull. | 15 cm mineralull. |
| 1988-1999: | 15 cm mineralull | 15 cm mineralull | 20 cm mineralull. |
| 1999-2008: | 30 cm mineralull | 20 cm mineralull. | 30 cm mineralull |
| 2008 - | 30 cm mineralull | 25 cm mineralull | 30 - 35 cm mineralull. |

For støpt gulv på grunn gjelder andre isolasjonstykkelser:

Før ca. 1970: intet. Ca. 1970 - 1998: Ca. 5 cm. 1998 - : Ca 20 cm.

Antall etasjer i boliger er ikke kalkulert, men vurdert skjønnsmessig.

Bruker hovedsakelig 1,3 / 1,5 / 1,7 ved siden av hele etasjer.



Matrikkel:

Eiendom

| | | | |
|---------------------------|-----------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Kommune | 3907 Sandefjord | Koordinater ⁱ | 6579604 220845 (32633) ^e |
| Gårdsnummer | 261 | Historisk oppgitt areal ⁱ | 1 561 746,9 m ² |
| Bruksnummer | 1 | Arealmerknad ⁱ | Hjelpelinje vannkant |
| Festegrunner ⁱ | Nci | Under sammenslåing | Nci |
| Seksjonert ⁱ | Nci | Grunnforensing ⁱ | Nci |
| Bruksnavn ⁱ | Solberg Nordre | Kulturminner ⁱ | Nci |
| Tinglyst ⁱ | Ja | MUF ⁱ | Nci |
| | | Grunnerverv ⁱ | Nci |
| | | Jordskifte krevd ⁱ | Nci |

Adresser (2)

🔍 Finn en spesifikk adresse på eiendommen

| Adresse ⁱ | Postnummerområde | Grunnkrets ⁱ | Kirkesokn | Valgkrets |
|----------------------|------------------|-------------------------|-----------|-----------|
| Elvedalsveien 485 | 3158 ANDEBU | Skarsholt | Andebu | Nord vest |
| Elvedalsveien 487 | 3158 ANDEBU | Skarsholt | Andebu | Nord vest |

◀ Adresser på eiendommen

Bygninger (8)

Alle

| Bygningsnummer ⁱ | Type ⁱ | Status ⁱ | Sefrak ⁱ | Fredet ⁱ | Næringsgruppe | Bygningsendring |
|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------|
| 140473790 | 241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo | Tatt i bruk | Ja | Nci | Jordbruk, skogbruk og fiske | |
| 140473804 | 241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo | Tatt i bruk | Ja | Nci | | |
| 140473812 | 113 - Våningshus | Tatt i bruk | Ja | Nci | Bolig | |
| 140473820 | 241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo | Tatt i bruk | Ja | Nci | Jordbruk, skogbruk og fiske | |
| 140473839 | 241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo | Tatt i bruk | Ja | Nci | Jordbruk, skogbruk og fiske | |
| 140475610 | 113 - Våningshus | Tatt i bruk | Nci | Nci | | |
| 163577887 | 241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo | Tatt i bruk | Nci | Nci | | |
| 163601699 | 241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo | Tatt i bruk | Nci | Nci | | |

◀ Bygninger på eiendommen

Teiger (3)

| Type | Koordinater ⁱ | Areal ⁱ | Merknader |
|--------------|-----------------------------------------------------|----------------------------|----------------------|
| Eiendomsteig | 6579604 220845 (32633) ^e | 1 556 415,7 m ² | |
| Eiendomsteig | 6579609 220107 (32633) ^e | 17 055,4 m ² | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsteig | 6578881 220258 (32633) ^e | 920,9 m ² | Hjelpelinje vannkant |



Grunnboksutskrift:

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 29.01.2026 kl. 12.43
Oppdatert per: 29.01.2026 kl. 12.43

Kommune: 3907 SANDEFJORD
Gnr: 261 Bnr: 1

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPLYSNINGER**

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/9001620-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
17.02.2006 VEDERLAG: NOK 0
SKORGE FINN OLAV
F.NR: 120763
Opprinnelig dok nr 2415/2006 fra TØNSBERG TINGRETT

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/75641-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1914/9000022-1/200 ERKLÆRING/AVTALE
13.11.1914 Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
Opprinnelig dok nr 900214/1914 fra TØNSBERG TINGRETT
OVERFØRT FRA: KNR:0719 GNR:61 BNR:2

1914/9000023-1/200 ERKLÆRING/AVTALE
13.11.1914 Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
Opprinnelig dok nr 900213/1914 fra TØNSBERG TINGRETT

1961/9000259-1/200 ERKLÆRING/AVTALE
05.12.1961 Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i
forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
Opprinnelig dok nr 504240/1961 fra TØNSBERG TINGRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1972/9000304-1/200 ERKLÆRING/AVTALE
16.10.1972 Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter
m.v.
Opprinnelig dok nr 505373/1972 fra TØNSBERG TINGRETT

1992/9000270-1/200 ERKLÆRING/AVTALE
24.06.1992 Eiendommene skal sammenføyas
Kan ikke slettes uten samtykke fra
landbruksmyndighetene.
Opprinnelig dok nr 7604/1992 fra TØNSBERG TINGRETT

2006/9001620-2/200 BORETT
17.02.2006 Rettighetshaver Kjell Skorge f.30.11.1925 og Karen
Olette
Skorge f 20.01.1935
Med flere bestemmelser
Opprinnelig dok nr 2415/2006 fra TØNSBERG TINGRETT

2006/9001620-4/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
17.02.2006 Prioritet etter kr. 1.400.000,- til Andebu Sparebank
Opprinnelig dok nr 2415/2006 fra TØNSBERG TINGRETT

Side 1 av 3

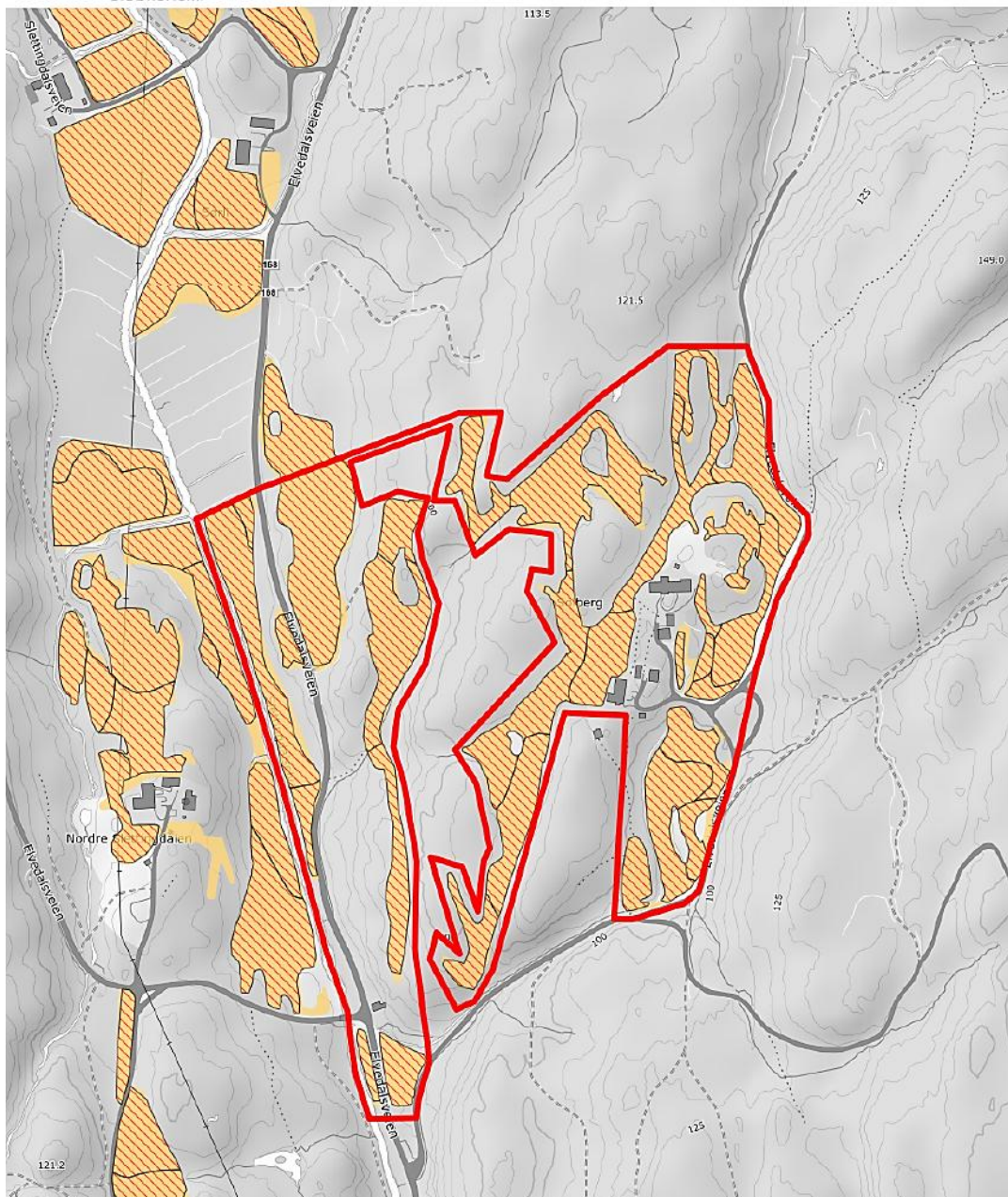


Jordsmonnrapport:



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Arealrapport for valgt område



Rapporten er basert på egen opptegning av areal, det kan derfor avvike noe i forhold til grensene. Dataene er brukt med dette i mente.



Langeland Landbrukstaksering MNLT
www.landbrukstaksering.no



konrad@landbrukstaksering.no

Tlf: 992 47 514

Størrelse på valgt område: 197,3 daa Jordsmonnkartlagt areal: 104,0 daa. Dette utgjør 52,7 % av valgt område.

Kart med skravur: Kartet viser fulldyrka jord (oransje), overflatedyrka jord (gul) og innmarksbeite (lysegul). Det jordsmonnkartlagte arealet er markert med skravur.

Kart med rutenett: Hvis valgt område har stor geografisk utstrekning, vil et kart med ruter vises istedenfor overnevnte kart. Oransje ruter angir hvor jordsmonnkartlegging er utført.

Statistikken viser tall for jordsmonnkartlagt areal (fulldyrka og overflatedyrka jord). Alle areal er oppgitt i dekar.

Utfyllende informasjon om hvert temakart finnes på denne nettsiden:
<https://nibio.no/tema/jord/jordkartlegging/jordsmonnkart>

For arealer som er jordsmonnkartlagt etter 2019 finnes det ikke statistikk for temakartene Jordkvalitet og Jordressursklasser. Disse arealene er oppført som 'Ikke klassifisert' i tabellene.

Jordkvalitet

| | | |
|------------------------------|--------------|---------------|
| Svært god jordkvalitet | 79,8 | 76,7% |
| God jordkvalitet | 16,7 | 16,0% |
| Mindre god jordkvalitet | 7,5 | 7,2% |
| Ikke klassifisert | 0,0 | 0,0% |
| Sum jordsmonnkartlagt | 104,0 | 100,0% |

Temakartet *Jordkvalitet* gir en generell vurdering av om jorda er lettrevet og forholdsvis avlingssikker ved vanlige agronomiske innsatsfaktorer som gjødsling, kalking og grøfning. Inndelingen er basert på en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets helling. Klima er ikke henyntatt. Temakartet er ikke utviklet for bruk i erstatningssaker eller annen økonomisk beregning av jordbruksarealets verdi.

Jordressursklasser

| | | |
|------------------------------|--------------|---------------|
| Ingen begrensninger | 15,9 | 15,3% |
| Små begrensninger | 63,9 | 61,5% |
| Moderate begrensninger | 16,7 | 16,0% |
| Store begrensninger | 7,5 | 7,2% |
| Ikke klassifisert | 0,0 | 0,0% |
| Sum jordsmonnkartlagt | 104,0 | 100,0% |

Temakartet *Jordressursklasser* er basert på egenskaper ved jordsmonnet som kan ha innvirkning på bruken av jorda. Dette dreier seg om jordas evne til å bli kvitt overflødig vann, dybde til fast fjell, tekstur, innhold av grovt materiale og innhold av organisk materiale. Terrengens egenskaper og klima er ikke hensyntatt.

Organisk materiale

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Dyp organisk jord | 11,1 | 10,7% |
| Grunn organisk jord | 5,5 | 5,3% |
| Organisk overflatesjikt over mineraljord | 0,0 | 0,0% |
| Mineraljord med høyt innhold av organisk materiale i overflatesjiktet | 16,3 | 15,6% |
| Mineraljord med innslag av organisk jord | 0,0 | 0,0% |
| Mineraljord med lavt til middels innhold av organisk materiale | 71,1 | 68,3% |
| Sum jordsmonnkartlagt | 104,0 | 100,0% |

Temakartet *Organisk materiale* inndeler jordsmonnkartlagte arealer i seks klasser basert på mengde organisk materiale i overflatesjiktet, samt tykkelse på eventuelt organisk jord. Innhold av organisk materiale bedømmes i felt ut ifra både farge og tekstur, altså ikke på grunnlag av analyseresultater.

Dominerende tekstur i overflatesjikt

| | | |
|------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Grusrik sand | 0,0 | 0,0% |
| Grusholdig grovsand og sand | 0,0 | 0,0% |
| Mellomsand og finsand, lite grus | 0,0 | 0,0% |
| Grusholdig siltig sand, sandig silt og silt | 8,4 | 8,1% |
| Siltig mellomsand og siltig finsand, lite grus | 0,0 | 0,0% |
| Sandig silt og silt, lite grus | 12,6 | 12,1% |
| Siltig lettleire, lite grus | 34,3 | 33,0% |
| Sandig og grusholdig leire | 37,1 | 35,7% |
| Siltig mellomleire, lite grus | 0,0 | 0,0% |
| Stive leirer, lite grus | 0,0 | 0,0% |
| Organisk jord | 11,6 | 11,2% |
| Sum jordsmonnkartlagt | 104,0 | 100,0% |

Temakartet *Dominerende tekstur i overflatesjikt* inndeler jordsmonnkartlagte arealer i 11 klasser. Klassetildelinga gjøres i henhold til den tekturen i overflatesjiktet som er identifisert under jordkartlegginga - uten analyse på laboratorium.



Naturlige dreneringsforhold

| | | |
|------------------------------|--------------|---------------|
| Selvdrenert | 57,8 | 55,5% |
| Selvdrenert med våte drag | 0,0 | 0,0% |
| Delvis selvdrenert | 0,0 | 0,0% |
| Ikke selvdrenert | 46,2 | 44,5% |
| Sum jordsmonnkartlagt | 104,0 | 100,0% |

Temakartet *Naturlige dreneringsforhold* deler jordsmonnkartlagt areal inn i fire klasser. Temakartet viser jordsmonnets naturlige evne til å bli kvitt overflødig vann uavhengig av arealets grøftetilstand.

Jordsmonnklassifikasjon

| | | |
|------------------------------|--------------|---------------|
| Arenosol | 0,0 | 0,0% |
| Anthrosol | 0,0 | 0,0% |
| Cambisol | 41,9 | 40,3% |
| Fluvisol | 0,0 | 0,0% |
| Gleysol | 7,5 | 7,2% |
| Histosol | 16,7 | 16,0% |
| Leptosol | 0,0 | 0,0% |
| Luvisol | 0,0 | 0,0% |
| Phaeozem | 0,0 | 0,0% |
| Planosol | 4,0 | 3,9% |
| Podzol | 0,0 | 0,0% |
| Regosol | 0,0 | 0,0% |
| Stagnosol | 18,0 | 17,3% |
| Technosol | 0,0 | 0,0% |
| Umbrisol | 15,9 | 15,3% |
| Sum jordsmonnkartlagt | 104,0 | 100,0% |

Temakartet *Jordsmonnklassifikasjon* inndeler det jordsmonnkartlagte arealet i 15 klasser i henhold til hvilken jordgruppe som dominerer på arealet.

Forstyrrelser utover jordarbeiding/grøfting

| | | |
|--------------------------------|--------------|---------------|
| Bakkeplanert | 0,0 | 0,0% |
| Delvis bakkeplanert | 0,0 | 0,0% |
| Dyrka fylling | 0,0 | 0,0% |
| Delvis dyrka fylling | 0,0 | 0,0% |
| Omgravd eller dyppløyd | 0,0 | 0,0% |
| Delvis omgravd eller dyppløyd | 0,0 | 0,0% |
| Profilert | 0,0 | 0,0% |
| Delvis profilert | 0,0 | 0,0% |
| Antydning til forstyrrelse | 0,0 | 0,0% |
| Ingen observerte forstyrrelser | 104,0 | 100,0% |
| Sum jordsmonnkartlagt | 104,0 | 100,0% |

Temakartet *Forstyrrelser utover jordarbeiding/grøfting* inndeler jordsmonnkartlagte arealer i 10 klasser basert på om arealet har vært gjenstand for menneskelig aktivitet utover vanlig jordarbeiding/grøfting.

Mest begrensende jordegenskap

| | | |
|----------------------------------|--------------|---------------|
| Vannmetning | 22,0 | 21,2% |
| Leirinnhold | 0,0 | 0,0% |
| Sandinnhold | 0,0 | 0,0% |
| Grus og/eller stein | 0,0 | 0,0% |
| Organiske jordlag | 24,2 | 23,3% |
| Kalkstein eller skjellsand | 0,0 | 0,0% |
| Ugjennomtrengelige lag | 0,0 | 0,0% |
| Jorddybde | 0,0 | 0,0% |
| Planert jord eller dyrka fylling | 0,0 | 0,0% |
| Ingen eller små begrensninger | 57,8 | 55,5% |
| Sum jordsmonnkartlagt | 104,0 | 100,0% |

Temakartet *Mest begrensende egenskap* deler jordsmonnkartlagt areal inn i 11 ulike klasser i henhold til den mest begrensende jordegenskapen på arealet. Arealet kan i tillegg ha flere mindre begrensninger.

Erosjonsrisiko

| | | |
|------------------------------|--------------|---------------|
| Liten erosjonsrisiko | 13,0 | 12,5% |
| Middels erosjonsrisiko | 68,8 | 66,2% |
| Stor erosjonsrisiko | 22,1 | 21,3% |
| Svært stor erosjonsrisiko | 0,0 | 0,0% |
| Sum jordsmonnkartlagt | 103,9 | 100,0% |

Temakartet *Erosjonsrisiko* deler jordsmonnkartlagt areal inn i fire klasser under forutsetning av at arealet er høstpløyd. Temakartet viser samlet risiko for erosjon på jordoverflata og jordtap gjennom drepsrør.



Skogbruksplan:

5 Hovedtall for eiendommen og hogstkvantumsprognose

5.1 Hovedtall for eiendommen

| | | | | |
|---------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|----|---|
| Produktivt skogareal: | 1 371 | daa | | |
| Skrapskogmark | 9 | daa | | |
| Impediment | 40 | daa | | |
| Veier, kraftgater | 12 | daa | | |
| Ikke vurdert | 15 | daa | | |
| Annet areal | 130 | daa | | |
| Totalt areal for eiendommen: | 1 577 | daa | | |
| | | | | |
| Volum i hogstklasse 1 og 2 (frøtrær o.l.) | 147 | m ³ | | |
| Volum i hogstklasse 3 | 3 709 | m ³ | 32 | % |
| Volum i hogstklasse 4 | 3 595 | m ³ | 31 | % |
| Volum i hogstklasse 5 | 4 244 | m ³ | 36 | % |
| Totalt volum: | 11 695 | m³ | | |
| Gjennomsnittlig kubikkmasse pr daa: | 8.5 | m³/daa | | |
| | | | | |
| Volumtilvekst i hogstklasse 3 | 241 | m ³ | 56 | % |
| Volumtilvekst i hogstklasse 4 | 117 | m ³ | 27 | % |
| Volumtilvekst i hogstklasse 5 | 72 | m ³ | 17 | % |
| Total volumtilvekst i hogstklasse 3 til 5: | 430 | m³ | | |
| Tilvekstprosent i hogstklasse 3 | 6.5 | % | | |
| Tilvekstprosent i hogstklasse 4 | 3.3 | % | | |
| Tilvekstprosent i hogstklasse 5 | 1.7 | % | | |
| Gjennomsnittlig tilvekstprosent i hogstklasse 3 til 5: | 3.7 | % | | |
| | | | | |
| Produksjonsevne totalt: | 877 | m³ | | |
| Produksjonsevne pr daa: | 0.64 | m³/daa | | |

Alle volumtall er bruttotall uten bark, men inklusiv topp og avfall. **Netto nyttbart virke er i størrelsesorden 15 - 20 % lavere. Ved stor andel nøkkelbiotoper vil netto nyttbart virke reduseres ytterligere.**



Tabell 3: Produktivt skogareal i dekar fordelt på bonitet og hogstklasse

| Bonitet | Hogstklasse | | | | | Sum daa | % |
|----------------|-------------|------------|------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| 26 | | | | | | | |
| 23 | | 27 | 5 | | | 32 | 2 |
| 20 | | 358 | 188 | 83 | 8 | 637 | 46 |
| 17 | | 112 | 73 | 74 | 144 | 404 | 29 |
| 14 | | 11 | 15 | 59 | 132 | 218 | 16 |
| 11 | | 2 | | 9 | 50 | 61 | 4 |
| 8 | | 6 | | 9 | 4 | 19 | 1 |
| 6 | | | | | | | |
| Sum daa | | 517 | 281 | 235 | 338 | 1 371 | |
| % | | 38 | 21 | 17 | 25 | | 100 |

Tabell 4: Stående kubikkmasse i m³ fordelt på treslag

| Treslag | I prognose | Utenfor prognose | Uproduktiv skog | Sum | % |
|------------|---------------|------------------|-----------------|---------------|------------|
| Gran | 4 472 | 216 | | 4 688 | 40 |
| Furu | 1 333 | 38 | | 1 371 | 12 |
| Lauv | 5 081 | 556 | | 5 636 | 48 |
| Sum | 10 886 | 809 | | 11 695 | |
| % | 93 | 7 | | | 100 |

| Nøkkelbiotoper | Forvaltning urørt | Forvaltning hogstuttak | Sum |
|-----------------------------------|-------------------|------------------------|----------|
| Antall | 8 | 0 | 8 |
| Sum bruttoareal | 37.8 daa | 0.0 daa | 37.8 daa |
| Sum nettoareal | 27.3 daa | 0.0 daa | 27.3 daa |
| Sum nettoareal i % av skogarealet | 2 | 0 | 1.73 |
| Sum skogareal i daa | 1 577 | | |

| Gjennomsnittlig avstand til veg for | Antall meter |
|---------------------------------------|--------------|
| Alle bestand | 257 |
| Granskog bestand | 241 |
| Furuskog bestand | 259 |
| Bestand i hogstklasse 5, gran og furu | 254 |
| Bestand i hogstklasse 4, gran og furu | 345 |
| Bestand i hogstklasse 3, gran og furu | 227 |

Grunnlag skogverdi:

Følgende er basert på regneark der bakgrunnstall ikke er avrundet før siste linje. Dette vil føre til en viss dissonans ved etterprøving med kalkulator.

| | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----|------------|-----------------------------|
| Skogverdien er basert på treslagsfordeling og tømmerpriser: | kr | % | % | |
| Gran sag | 800 | 40 | 24 | 192 kr |
| Gran masse | 550 | | 16 | 88 kr |
| Furu sag | 780 | 12 | 7,2 | 56 kr |
| Furu masse | 510 | | 4,8 | 24 kr |
| Lauv | 540 | 48 | 48 | 259 kr |
| Snitt: | 636 | | 100 | 620 kr |
| Gjennomsnittlig tømmerpris pr m ³ blandet sortiment: | | | | <u>620 kr</u> |
| Dette gir grunnlag for rotnetto: | | | | |
| | - Driftskostnader: | | | 250 kr |
| | - Skogfond % | | | 15 % |
| | = Rotnetto | | | <u>314 kr</u> |
| Rotnettoen redusert med 15% for topp, bult etc og kapitalisert med 4% gir: | | | | <u>6 680 kr</u> |
| Vurdert mot kalkulert produksjonsevne/tilvekst etter boniteter fra skogplan: | | | | 877 m ³ |
| Dette gir en skogverdi av: | | | | 5 858 566 kr |
| delt på areal: | | | | <u>1 465 daa</u> |
| kommer til: | | | | <u>3 999 kr/daa</u> |
| Evt diskontering for antall år til jevn avvirkning gir: | Antall år: | 10 | | 2 702 kr/daa |
| Kombinert avrunding og tillagt kapitalisert verdi for jakt/fiske, basert på: | 7,9 kr/daa | | | <u>198 kr/daa</u> |
| Skogverdi pr daa inkludert uproduktiv skog: | | | | <u>2 900 kr/daa</u> |
| Gir en samlet avrundet skogverdi: | | | | <u>4 250 000 kr.</u> |



Verdifordeling bygninger:

| <u>Bygg</u> | <u>Verdi</u> | <u>Pr gruppering</u> |
|---------------------|--------------|----------------------|
| Våningshus Oppistua | 3 500 000 | 3 500 000 |
| Framhus Nestua | 100 000 | 100 000 |
| Bryggerhus Nestua | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Drift Oppistua | 580 000 | 580 000 |
| Bryggerhus Oppistua | 120 000 | 120 000 |
| Kjeller | 20 000 | 20 000 |
| Garasje ved vei | 40 000 | 40 000 |
| Spikertelt | | |
| Drift Nestua | 480 000 | |
| østre 2 byggetrinn | 520 000 | 1 000 000 |



Tilstandsrapport

📍 Elvedalsveien 487 , 3158 ANDEBU

🏠 SANDEFJORD kommune

gnr. 261, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 22008-1372

Eiendomsverdi ref nr: RL8970

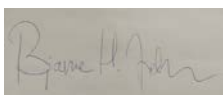
Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



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

Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen

bjarnehenryjohansen@gmail.com

907 67 807



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolighus fra 1934 på gårdsbruk. Boligen er i god stand utvendig. Det er lagt nytt tak i 2023, etterisolert og bytte kledning på noen av veggene. Det er satt inn en del nye vinduer i 2023. resten av vinduene er noen år. Det er noen punkterte vinduer. Innvendig er det nytt kjøkken fra 2023. Ellers er innvendige overflater og rom fra litt forskjellige årstall. Boligen ble pusset opp i 1973 og mye er fra den tiden. Badene er eldre og oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Disse må påregnes å fornyes. Toalettrommet mangler god ventilering. Det er eldre vann og avløpsledninger og eldre varmtvannstank på 200 liter. Det er kjeller under deler av huset som ikke egner seg til boligrom, men som lager mm. Kryp kjelleren virker tørr og fin.

Enebolig - Byggeår: 1934

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot på balkong. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot, 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. Stål takrenner og beslag
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Østvegg og kortvegger er etterisolert og kledd om i 2023.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. vinduer noen fra 2023. og noen fra 2012
Bygningen har malt hovedytterdør.
Det er balkong i 2 etasje og
Det er trapp fra terrassen

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspiper med nye røykrør, vedovner og åpen peis. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i i gammel kjellerdør i badevegg..

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kontor. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er nye plast rør i rør til kjøkkenet.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1934.
Bygningen har betonggrunnmur.
Terrenget skrånner vekk fra boligen på alle kanter

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

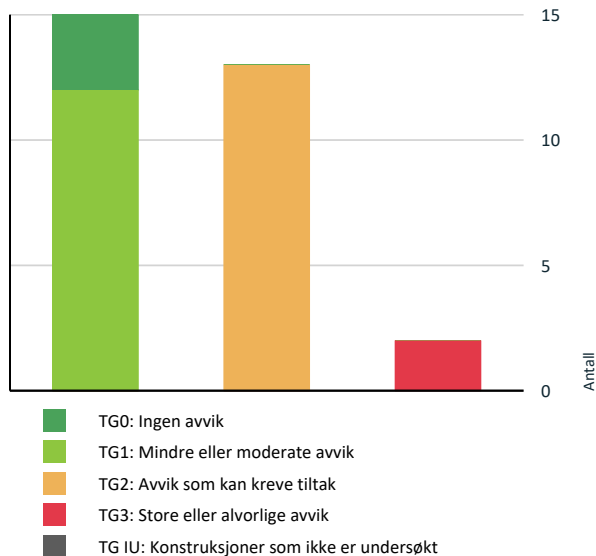
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

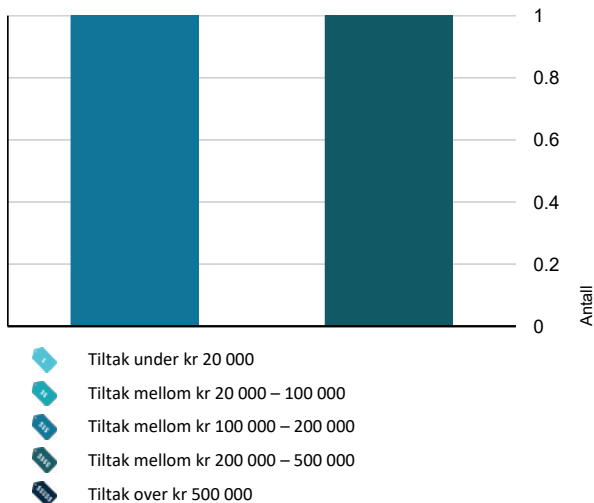
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)





TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1934

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot på balkong. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot, 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.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Stål takrenner og beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. østvegg og kortvegger er etterisolert og kledd om i 2023.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

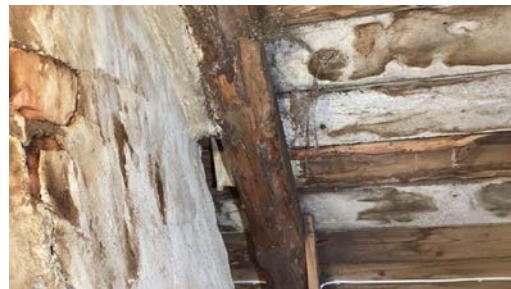
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Fukt skjolder er fra gamle lekkasjer fra før pipehattene ble byttet i 2023



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. vinduer noen fra 2023. og noen fra 2012

Vurdering av avvik:

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

Det er noen vinduer som er punkterte

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er balkong i 2 etasje og

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapp fra terrassen

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspiper med nye røykrør, vedovner og åpen peis.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette er en gammel kjeller som fungerer til den bruken den har i dag.

TG 1 Kryp kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 1973

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i i gammel kjellerdør i badevegg..



2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

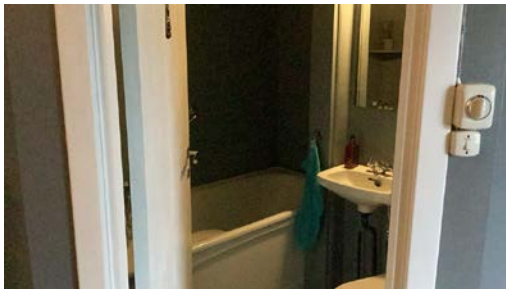
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kontor. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er nye plast rør i rør til kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

ⓘ TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

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.
1934
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1934.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet skråner vekk fra boligen på alle kanter

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

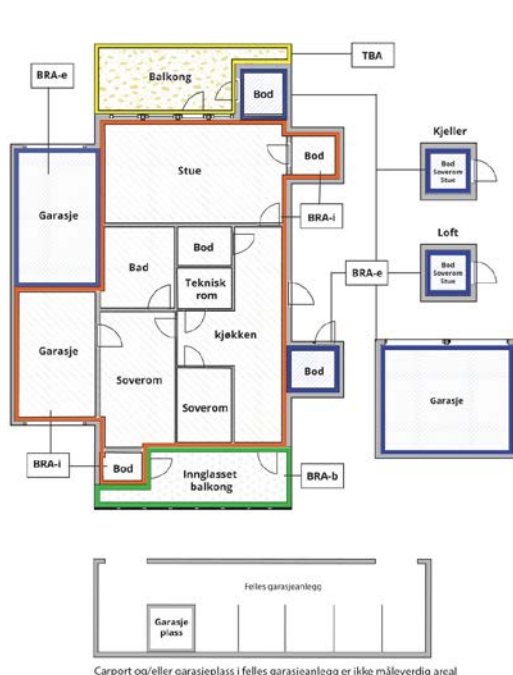
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

| | |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er |
| 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 1. Etasje | 90 | | | 90 | 20 | | 90 |
| 2. Etasje | 77 | | | 77 | 13 | 3 | 80 |
| Kjeller | 34 | | | 34 | | | 34 |
| SUM | 201 | | | | 33 | 3 | 204 |
| SUM BRA | 201 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Toalettrom, bad, vindfang, gang, kjøkken, stue, soverom | | |
| 2. Etasje | Gang, soverom, soverom 2, stue, soverom 3, kontor, bad | | |
| Kjeller | Lagerrom, lagerrom 2 | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Skiftet tak og pipehatt, byttet kledning og vinduer på noen vegger. Montert nytt kjøkken.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|-----------------|------------|------------|
| Enebolig | 167 | 34 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 11.3.2026 | Bjarne Henry Johansen | Takstingeniør |
| | Finn Olav Skorge | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|---------------|
| 3907 SANDEFJORD | 261 | 1 | | 0 | 1574392 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Elvedalsveien 487

Hjemmelshaver

Skorge Finn Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig/ våningshus på gårdsbruk i landlige omgivelser i Andebu

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via privat renseanlegg, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. plen, beplantning, treterrasser,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Energirapport | 25.02.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 27.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Tilstandsrapport

📍 Elvedalsveien 485, 3158 ANDEBU

🏠 SANDEFJORD kommune

gnr. 261, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 22008-1440

Eiendomsverdi ref nr: YC1995

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Bjarne Henry Johansen

Uavhengig Takstingeniør

bjarnehenryjohansen@gmail.com

907 67 807



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er gammel og med manglende vedlikehold. Taktekingen og undertak må påregnes å byttes. Deler av boligen bør kles om og noen av vinduene må utbedres. Bygget har en gammel del med tømmerkasse og en nyere del med bindingsverk som er innredet med inngang i 1 etasje og full bolig i 2. etasje.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Stål takrenner og beslag

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i kott. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1950.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Skrånende terreng

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

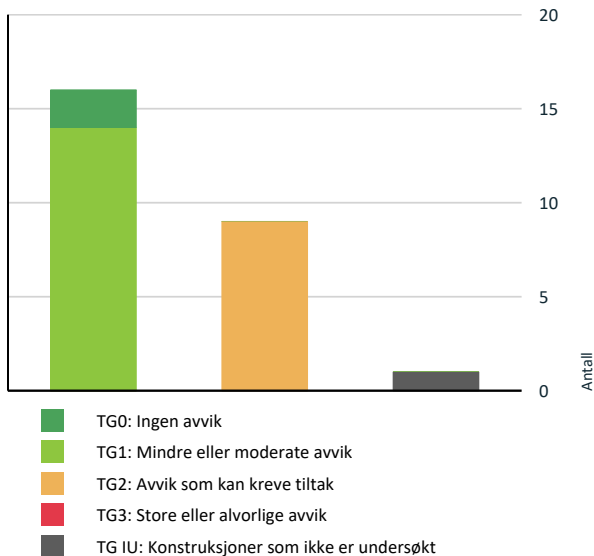
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre etasjer > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Stål takrenner og beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. 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.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

ANDRE ETASJER > BAD

Generell

Beskrivelse

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

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

ANDRE ETASJER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i kott. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

ANDRE ETASJER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

ANDRE ETASJER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

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.
1950
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
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?

Tilstandsrapport

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?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

🚩 TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1950.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

🚩 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

🟢 TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende terreng

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfaglige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

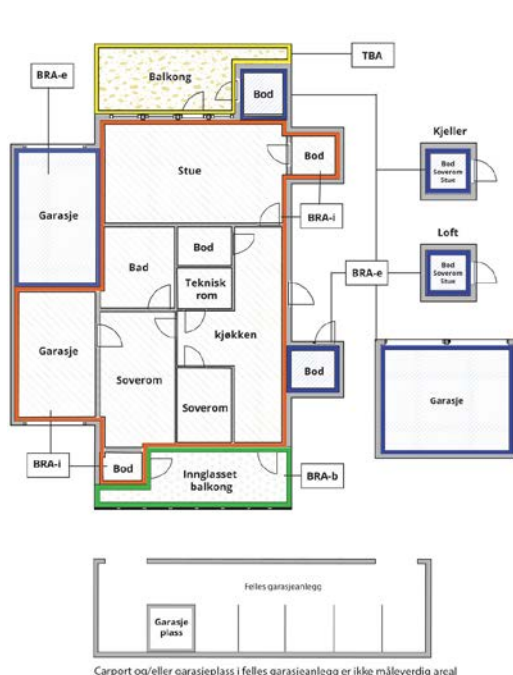
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | 48 | | | 48 | |
| Andre etasjer | 44 | | | 44 | |
| SUM | 92 | | | | |
| SUM BRA | 92 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Gang, soverom, stue, toalettrom | | |
| Andre etasjer | Gang, soverom, bad, kjøkken, stue | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 11.3.2026 | Bjarne Henry Johansen | Takstingeniør |
| | Finn Olav Skorge | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|------------------------|-------------------------|------------|
| 3907 SANDEFJORD | 261 | 1 | | 0 | 1574392 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Elvedalsveien 485

Hjemmelshaver

Skorge Finn Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på gårdsbruk i Andebu

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via privat renseanlegg, med overløp til grøft.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 20.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YC1995>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

| |
|----------------------------------------------------------------|
| Selger 1: fornavn og etternavn Finn Olav Skorge |
| Selger 2: fornavn og etternavn |
| Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her |

Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| Adresse Elverdalveien 485 | Postnummer 3158 | Sted Andebu |
| Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Året og måneden du overtok boligen | |

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Selges boligen som et dødsbo? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | |
| Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja") <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, skriv navn på fullmektig |
| Kjenner du boligen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |
| Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9. | |

Selgers initialer:

Våtrom, tak og fasade

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |
| <p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input checked="" type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Ble bygget bad på 2000-tallet. Egeninnsett og murer fra SH.</p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p> |
| <p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p> |
| <p>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?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |
| <p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>byttet inngangsdør ca. 2000 fjernet av Bent Hagen.</p> |

Selgers initialer:

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p> <p>3 glass er byttet i 2026.</p> |
| <p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p> |
| <p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p> <p>Noen sprekk er i grøntsteinmur</p> |

Drenering, fukt og lekkasje

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Mangler drenering i fremkant av bolig. Fukt i kjeller (inngang fra utstias)</p> |
| <p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Fukt og råte i kjeller. Kjeller er under rom med badsson.</p> |
| <p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input checked="" type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input checked="" type="checkbox"/> Deler</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>1a drenslange meter fra boligen i fremkant fungerer ikke.</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p> <p>↑</p> |

Selgers initialer:

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Råte i gulv i kjeller under baderomsrommet.</p> |
| <p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Enkelte Enkelte ar er det mye mus i baderomsrommet. Mus i hjørner ved badrom. Ellers mus i vegg og tak.</p> |

Tekniske installasjoner

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Utløp fra renseanlegg froys i vinter. fungerer nå</p> |
| <p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p> <p>Satt inn renseanlegg for ca. 5-10 år siden.</p> |
| <p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpsvern eller lignende?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Borrenen ca 30m dypt forsyner begge badingene. Hvis man vannet mye blir det tomt blir fylt igjen etter 2 timer.</p> |
| <p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |

Selgers initialer:

.....

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> |
| <p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Noen løse steiner på pipe, mangler pipehånd.</p> |
| <p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Ble montert bost vedovn. Ble gjort av murer</p> |
| <p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |
| <p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> |

Selgers initialer:

.....

Eiendommen og omgivelsene

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Ble laget 2. etasje i 1950,</i></p> |
| <p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |

Selgers initialer:

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>87/88 gikk garasoenen i bakken der bekkene krysser veien. Harve øvre bakken. Flom.</p> |
| <p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p> |
| <p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |

Selgeres initialer:

Side 7

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | Hvis ja, beskriv nærmere |
| <p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | Hvis ja, beskriv nærmere |
| <p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | Hvis ja, beskriv nærmere |

Generelt

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | Hvis ja, beskriv nærmere |
| <p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |
| <p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |
| <p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | Hvis ja, beskriv feiene og omfanget |

Selgers initialer:

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p> |

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer:

.....

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ◆ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ◆ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ◆ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ◆ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ◆ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ◆ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ◆ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ◆ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ◆ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ◆ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

| | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei | <input type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene |
| <input checked="" type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker. | | | |

Signatur

| | | |
|------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|
| Selger 1: sted | Selger 1: dato | Selger 1: underskrift |
| Selger 2: sted | Selger 2: dato | Selger 2: underskrift |
| Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her | | |



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

| Navn | Fødselsdato | Metode | Dato |
|-------------------|-------------|--------|------------------|
| Skorge, Finn Olav | 12.07.1963 | BANKID | 11.05.2026 15:58 |



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8, 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring Salg av bolig

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

| |
|----------------------------------------------------------------|
| Selger 1: fornavn og etternavn <i>Finn Olav Skorge</i> |
| Selger 2: fornavn og etternavn |
| Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her |

Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Adresse <i>Evedalsveien 487</i> | Postnummer <i>3158</i> | Sted <i>Andebu</i> |
| Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Året og måneden du overtok boligen | |

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Selges boligen som et dødsbo? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | |
| Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja") <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, skriv navn på fullmektig |
| Kjenner du boligen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |
| Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9. | |

Selgers initialer:

.....

Side 1

Våtrom, tak og fasade

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |
| <p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p> |
| <p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p> |
| <p>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?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>I bolig fra ca. 1934 har det vært lekkasje under pipene. Satt på ny pipehøst og skiftet lekter under tak og takstein.</p> |
| <p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Se pkt. 4. Alt arbeid gjort av byggmester Lyerås.</p> |

Selgers initialer:

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p> <p>Kondens/punktert på vinduer mot syd i bolig fra 1934.</p> |
| <p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input checked="" type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p> <p>lagt stålplater på driftsbygning lengst nord. lagt 3/4. Driftsbygning nærmest bolig fra 1934 er det pågående delvis skift av utledning. Skifter det jeg</p> |
| <p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p> <p>Ble byttet delvis bunnsivill ved terrassen sydøst. Kun skiftet 3-4 meter.</p> |

reker

Drenering, fukt og lekkasje

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Mangler ut drenering rundt bryggerhus. Fuktig i kjeller på bryggerhus</p> |
| <p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Se punkt 9.</p> |
| <p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input type="checkbox"/> Deler</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p> |

Selgers initialer:

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Byttet bunnsull. Se pkt. 8.</p> |
| <p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Små hull i bjellene i kjeller under kjøkkenet bolig fra 1934.</p> |

Tekniske installasjoner

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |
| <p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p> <p>Montert renseanlegg i ca. 2020 til bryggerhus og bolig fra 1934. Maskinentrener for trend Mawens.</p> |
| <p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Privat borrenull som går til begge boligene. Ca 27-28 m dypr. Byttet Pumpe ca 10 år siden. trykketank i bolig fra 1934, 1100 i bryggerhus. Litt mye vann rucner</p> |
| <p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |

Selgers initialer:

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Service varmpumpe ca 2025.</p> <p>paikin</p> |
| <p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Har vært pipebrann i sonde pipe for mange år siden (før 2000).</p> |
| <p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Tidligere eier har brukt firma til å sette inn stålrør i begge pipene i bolig fra 1934. Gjort av Tønsberg firma. Husk ikke hvem.</p> |
| <p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Gjerner i sin helhet.</p> |
| <p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |
| <p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> |

Selgers initialer:

Eiendommen og omgivelsene

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Uthvs bygget på 100 mm begynnelsen av 90-tallet Falt murtvig og av tanger.</p> |
| <p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |

Selgers initialer:

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Garasveien gikk bort i 87-88 av Koalflommen, kom rundt 180 mm nedbør 11a døgnet, mesteparten 11a 3-4 timer.</p> |
| <p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <i>vet ikke</i></p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Bryggerhus og handlemåler bolig uten brensel / strøm / avløp</p> |
| <p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p> |
| <p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |

Selgeres initialer:

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |

Generelt

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Bryggerhus, handlemarked bolig, garasje ved veien, 2 anitk-bygninger, potetkjeller</p> |
| <p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Pågående takreparasjon på potetkjeller. Deres dattig ledder på anitkbygning nærme bolig fra 34. dattig bunnsill på</p> |
| <p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Skiftet kjøkken i 2023.</p> |
| <p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilene og omfanget</p> |

Selgers initialer:

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p> |

Tilleggs kommentarer

| |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Selgeres initialer:

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

| | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei | <input type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene |
| <input checked="" type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker. | | | |

Signatur

| | | |
|------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------|
| Selger 1: sted <i>År delba</i> | Selger 1: dato <i>7/3-26</i> | Selger 1: underskrift <i>Ann Olov Skorge</i> |
| Selger 2: sted | Selger 2: dato | Selger 2: underskrift |
| Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her | | |

Nabolagsprofil

Elvedalsveien 487

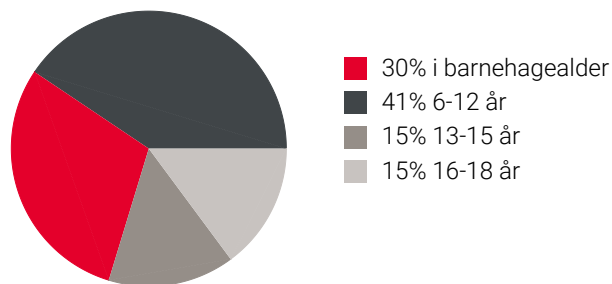
Offentlig transport

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| 🚏 Torpkrysset Linje 124 | 5 min 🚶 5.1 km |
| 🚏 Stokke stasjon Linje RE11, RX11 | 20 min 🚶 19 km |
| ✈️ Sandefjord lufthavn Torp | 21 min 🚶 |

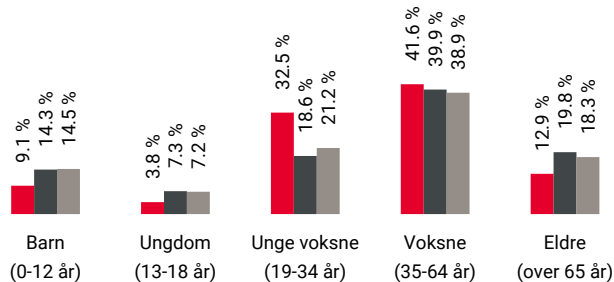
Skoler

| | |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| Kodal skole (1-7 kl.) 174 elever, 11 klasser | 8 min 🚶 7.1 km |
| Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser | 12 min 🚶 11.3 km |
| Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) 184 elever, 8 klasser | 18 min 🚶 16.4 km |
| Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser | 17 min 🚶 17.2 km |
| Sandefjord videregående skole 1880 elever | 22 min 🚶 19 km |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-------------------------|-----------|---------------|
| 📍 Grunnkrets: Skarsholt | 214 | 96 |
| 🏠 Kommune: Sandefjord | 64 943 | 29 732 |
| 🇳🇴 Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

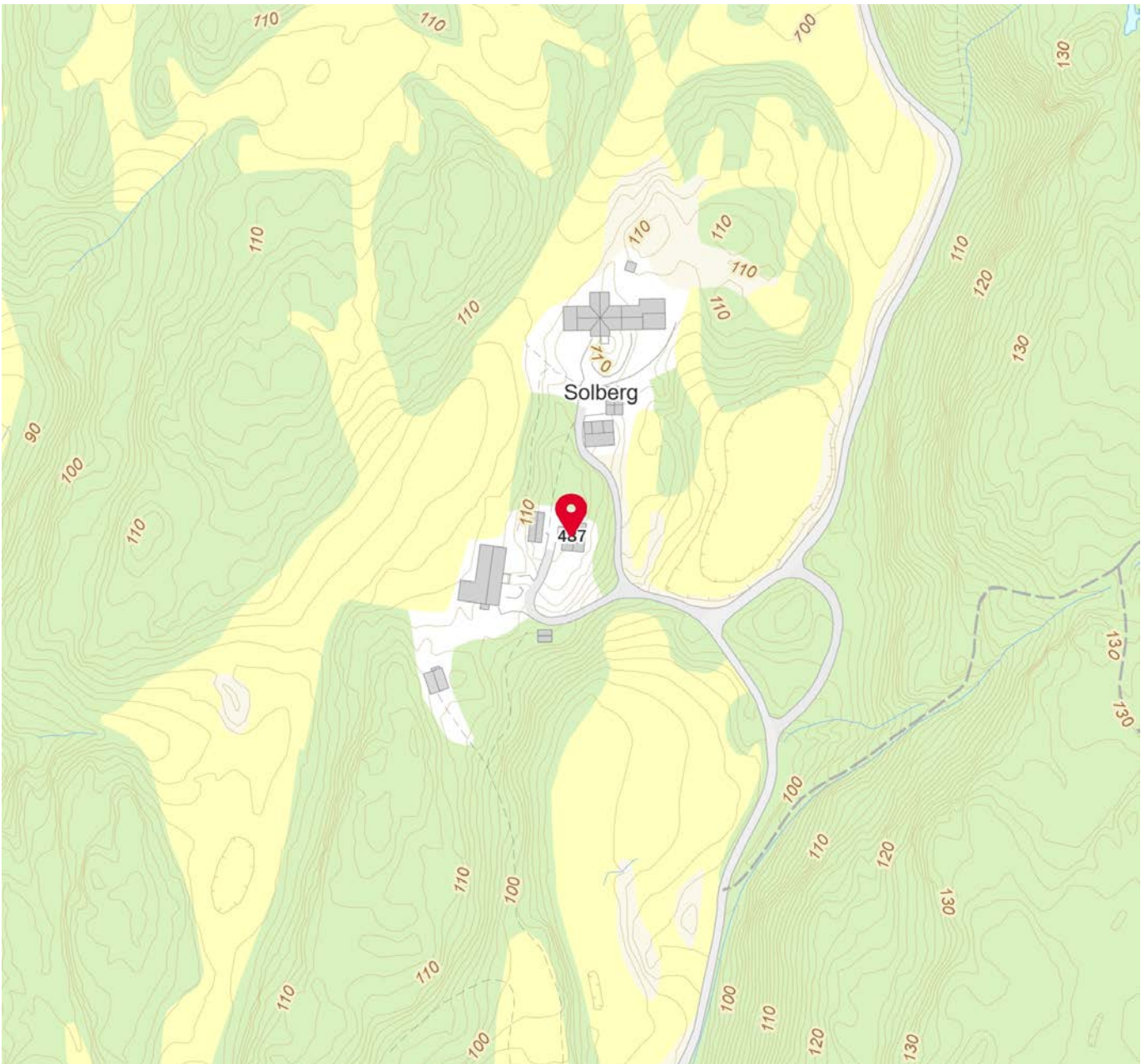
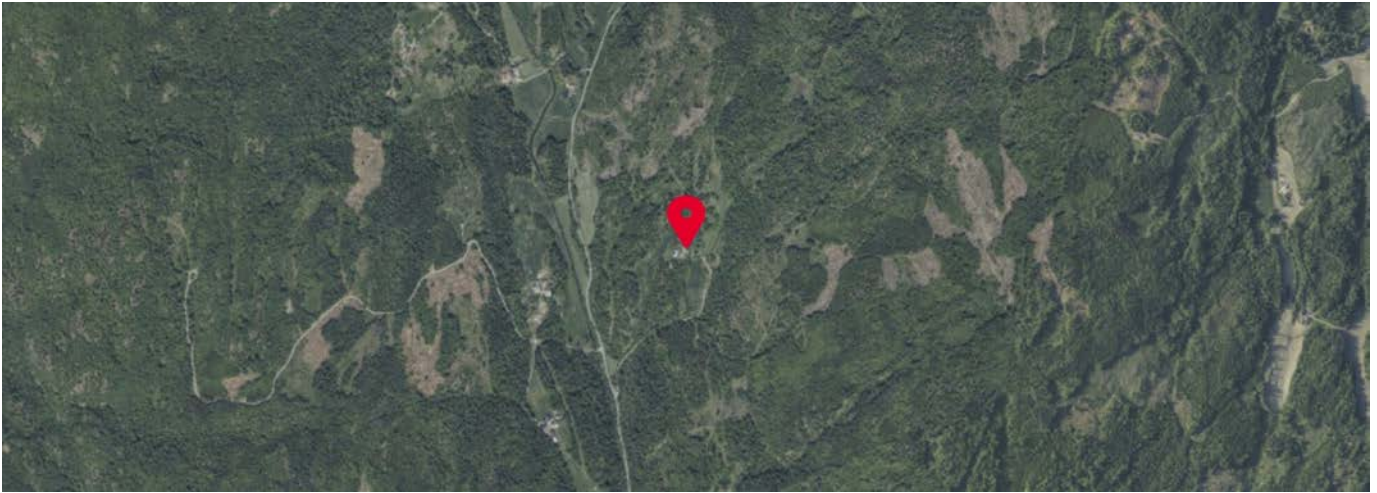
| | |
|----------------------------------------------|---------------------|
| Smiehavna gårdsbarnehage (1-5 år) 50 barn | 6 min 🚶 5.4 km |
| Kodal barnehage (1-5 år) 66 barn | 8 min 🚶 6.8 km |
| Møyland barnehage (2-5 år) 64 barn | 10 min 🚶 10.3 km |

Dagligvare

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| Spar Kodal Post i butikk, PostNord | 8 min 🚶 7 km |
| Meny Andebu PostNord | 12 min 🚶 11.1 km |

Sport

| | |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ⚽ Vonheim Fotball grus Fotball | 7 min 🚶 7.3 km |
| ⚽ Kodal idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 7 min 🚶 6.9 km |
| 🏊 Treningscenteret Andebu | 12 min 🚶 |
| 🏊 Sporty24 Stokke Express | 18 min 🚶 |



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 | SOLBERG NORDRE | Beregnet areal | 1574392.1 |
| Etablert dato | | Historisk oppgitt areal | 1561746,9 |
| Oppdatert dato | 16.09.2025 | Historisk arealkilde | Areal hentet fra eiendomsbase (5) |
| Skyld | 2.83 | Antall teiger | 3 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | Hjelpelinje vannkant | | |

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

Forretninger

| Brukstilfelle Forretningstype | Forr.dato M.før.dato | Kom. saksref. Annen ref. | Tingl.status Endr.dato | Involverte Berørte |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Omnummerering Omnummerering | 01.01.2024 01.01.2024 | | Tinglyst 01.01.2024 | 261/1 |
| Omnummerering Omnummerering | 01.01.2020 01.01.2020 | | Tinglyst 01.01.2020 | 261/1 |
| Omnummerering Omnummerering | 01.01.2017 01.01.2017 | | | 261/1 |
| Sammenslåing Sammenslåing | 28.02.2007 | | | 0719-61/5, 261/1 |
| Arealmåling Arealmåling | 28.09.2006 | | | 261/1 (1561747) |
| Sammenslåing Sammenslåing | 23.11.2005 | | | 0719-65/9, 261/1 |
| Sammenslåing Sammenslåing | 23.11.2005 | | | 0719-61/8, 261/1 |
| Sammenslåing Sammenslåing | 23.11.2005 | | | 0719-61/7, 261/1 |
| Sammenslåing Sammenslåing | 23.11.2005 | | | 0719-61/2, 261/1 |
| Skylddeling Skylddeling | 08.08.1952 | | | 0719-61/7, 261/1 |
| Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning | 12.07.1881 | | | 261/1, 261/3 |
| Skylddeling Skylddeling | 16.10.1874 | | | 0719-61/2, 261/1 |
| Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering | | | | 261/1 |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|---------------------------|
| Eiendomsteig | 6569083.06 | 562242.93 | 0 | Nei | 920.9 | Hjelpelinje vannkant (VA) |
| Eiendomsteig | 6569793.66 | 562027.78 | 0 | Nei | 17055.4 | Hjelpelinje vannkant (VA) |
| Eiendomsteig | 6569855.23 | 562762.93 | 0 | Ja | 1556416 | |

Tinglyste eierforhold

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|------------|----------------|---------------------|--------------------|
|------------|----------------|---------------------|--------------------|

| | | | |
|----------------------------------|--------------------------|----------------------------------|------------|
| SKORGE FINN OLAV F120763***** | Hjemmelshaver (H) 1/1 | ELVEDALSVEIEN 487 3158 ANDEBU | Bosatt (B) |
|----------------------------------|--------------------------|----------------------------------|------------|

Adresser

Vegadresse: Elvedalsveien 485

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|----------------|-----------|-----------------|
| Poststed | 3158 ANDEBU | Kirkesogn | 04090401 Andebu |
| Grunnkrets | 1402 Skarsholt | Tettsted | |
| Valgkrets | 1 Nord vest | | |

Vegadresse: Elvedalsveien 487

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|----------------|-----------|-----------------|
| Poststed | 3158 ANDEBU | Kirkesogn | 04090401 Andebu |
| Grunnkrets | 1402 Skarsholt | Tettsted | |
| Valgkrets | 1 Nord vest | | |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|-------------------------------------|------------------|------------|
| 1 | 140473812 | | Våningshus (113) | Tatt i bruk (TB) | |
| 2 | 140475610 | | Våningshus (113) | Tatt i bruk (TB) | |
| 3 | 140473790 | | Hus for dyr/landbr.lager/silo (241) | Tatt i bruk (TB) | |
| 4 | 140473804 | | Hus for dyr/landbr.lager/silo (241) | Tatt i bruk (TB) | |
| 5 | 140473820 | | Hus for dyr/landbr.lager/silo (241) | Tatt i bruk (TB) | 01.01.2017 |
| 6 | 140473839 | | Hus for dyr/landbr.lager/silo (241) | Tatt i bruk (TB) | |
| 7 | 163577887 | | Hus for dyr/landbr.lager/silo (241) | Tatt i bruk (TB) | |
| 8 | 163601699 | | Hus for dyr/landbr.lager/silo (241) | Tatt i bruk (TB) | |

1: Bygning 140473812: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|---------------------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Ja | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | SEFRAK | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | Annen energikilde, Elektrisitet | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter | 1 |

Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|----------------|------|------------|-----------|
| Tatt i bruk | | 23.01.2008 | |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Elvedalsveien 485 | H0101 | 261/1 | 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 |

2: Bygning 140475610: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|--------|--------------------|----|
| Næringsgruppe | () | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | SEFRAK | 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 | Elvedalsveien 487 | H0101 | 261/1 | 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 |

3: Bygning 140473790: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|---------------------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe | Jordbruk, skogbruk og fiske (A) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Ja | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | SEFRAK | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|----------------|------|------------|-----------|
| Tatt i bruk | | 23.01.2008 | |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | | - | 261/1 | - | - | - | - | - |

4: Bygning 140473804: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|----------------|------|------------|-----------|
| Tatt i bruk | | 23.01.2008 | |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | | - | 261/1 | - | - | - | - | - |

5: Bygning 140473820: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk 01.01.2017

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|---------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Jordbruk, skogbruk og fiske (A) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Ja | BRA Annet | 100 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 100 |
| Opprinnelseskode | SEFRAK | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | 100 |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | 100 |
| Avløp | | Bebygd areal | 100 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|-------------------------|------------|------------|-----------|
| Igangsettingstillatelse | | 23.01.2008 | |
| Tatt i bruk | 01.01.2017 | 26.07.2017 | |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | | - | 261/1 | - | - | - | - | - |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01 | 0 | 0 | 100 | 100 | 0 | 100 | 100 |

6: Bygning 140473839: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|---------------------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe | Jordbruk, skogbruk og fiske (A) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Ja | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | SEFRAK | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|----------------|------|------------|-----------|
| Tatt i bruk | | 23.01.2008 | |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | | - | 261/1 | - | - | - | - | - |

7: Bygning 163577887: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|----------------|------|------------|-----------|
| Tatt i bruk | | 23.01.2008 | |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | | - | 261/1 | - | - | - | - | - |

8: Bygning 163601699: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|----------------|------|------------|-----------|
| Tatt i bruk | | 23.01.2008 | |

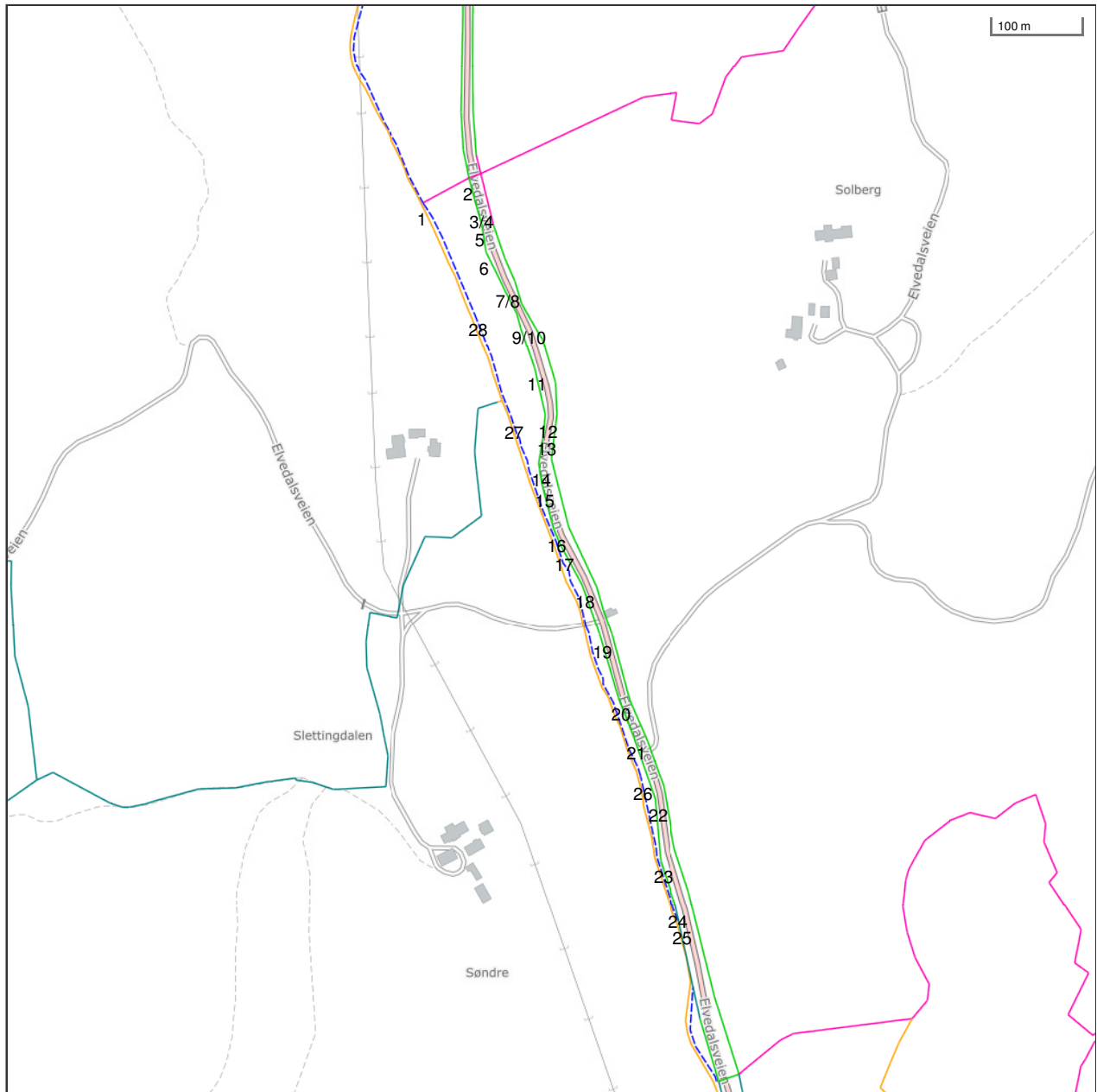
Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | | - | 261/1 | - | - | - | - | - |



Eiendomskart for eiendom 3907 - 261/1//

Teig 1 av 3



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.

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

Teig 1 av 3

| | | | | | | |
|-----------------------------|--------------------------|---------------------|----------------------|------------|------------|-----------|
| Areal | 17 055,40 m ² | Arealmerknad | Hjelpelinje vannkant | | | |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord | 6569793,66 | Øst | 562027,78 |

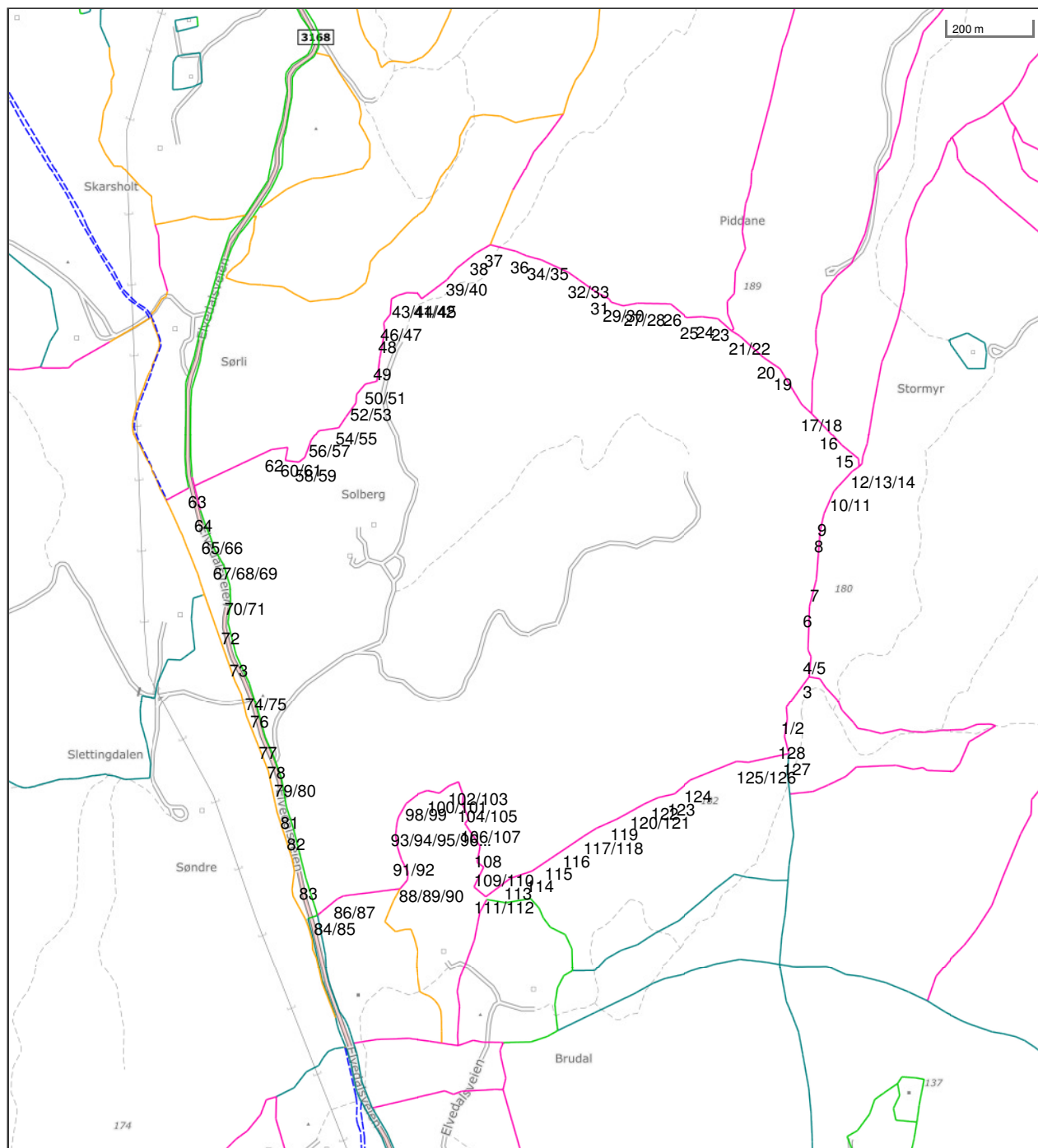
| Grensepunkter | | | | | | Grenselinjer (m) | |
|----------------------|------------|-----------|------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------|--------|
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Lengde | Radius |
| 1 | 6570010,27 | 561917,19 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpепunkt (99) | 136,27 | |
| 2 | 6570038,87 | 561968,02 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 58,32 | |
| 3 | 6570015,38 | 561974,61 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 24,40 | |
| 4 | 6570003,07 | 561978,3 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 12,85 | |
| 5 | 6569988,03 | 561982,9 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 15,73 | |
| 6 | 6569956,37 | 561988,5 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 32,15 | |
| 7 | 6569924,4 | 562005,18 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 36,06 | |
| 8 | 6569915,38 | 562009,39 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 9,95 | |
| 9 | 6569888,49 | 562023,9 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 30,56 | |
| 10 | 6569872,52 | 562028,39 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 16,59 | |
| 11 | 6569827,71 | 562044,71 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 47,69 | |
| 12 | 6569775,94 | 562057,37 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 53,30 | |
| 13 | 6569755,85 | 562056,05 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 20,13 | |
| 14 | 6569720,88 | 562051,04 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 35,33 | |
| 15 | 6569697,78 | 562055,04 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 23,44 | |
| 16 | 6569648,03 | 562068,86 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 51,63 | |
| 17 | 6569627,6 | 562078,25 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 22,48 | |
| 18 | 6569585,78 | 562101,73 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 47,96 | |
| 19 | 6569530,54 | 562122,2 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 58,91 | |
| 20 | 6569460,23 | 562144,2 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 73,67 | |
| 21 | 6569416,88 | 562161,9 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 46,82 | |
| 22 | 6569348,07 | 562187,3 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 73,35 | |
| 23 | 6569278,96 | 562194,64 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 69,50 | |
| 24 | 6569229,46 | 562212,12 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 52,50 | |
| 25 | 6569211,36 | 562216,41 | 21 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpепunkt (99) | 18,60 | |
| 26 | 6569372,46 | 562170,52 | 21 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpепunkt (99) | 169,10 | |
| 27 | 6569773,38 | 562019,14 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpепunkt (99) | 437,77 | |
| 28 | 6569887,95 | 561976,5 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpепunkt (99) | 122,54 | |

Teig 2 av 3

| | | | | | | |
|-----------------------------|------------------------|---------------------|----------------------|------------|------------|-----------|
| Areal | 920,90 m ² | Arealmerknad | Hjelpelinje vannkant | | | |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord | 6569083,06 | Øst | 562242,93 |

| Grensepunkter | | | | | | Grenselinjer (m) | |
|----------------------|------------|-----------|------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------|--------|
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Lengde | Radius |
| 1 | 6569033,13 | 562264,24 | 5 cm | Jordfast stein (JS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 2,27 | |
| 2 | 6569102,18 | 562242,28 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 72,46 | |
| 3 | 6569138,46 | 562233,68 | 21 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 37,29 | |
| 4 | 6569032,76 | 562262 | 1000 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 114,60 | |

Teig 3 av 3 (hovedteig)



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 omvistet
- - - - - Hjelpelinje vegkant
- - - - - Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punkt feste
- - - - - Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uvis nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- ✕ Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 3 (hovedteig)

| Areal | | 1 556 415,70 m ² | | Arealmerknad | | | | | |
|----------------------|------------|-----------------------------|------------|-----------------------|-----------------|--------|------------------|-----|-----------|
| Representasjonspunkt | | Koordinatsystem | | EUREF89 UTM Sone 32 | | Nord | 6569855,23 | Øst | 562762,93 |
| Grensepunkter | | | | | | | Grenselinjer (m) | | |
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Lengde | Radius | | |
| 1 | 6569519,83 | 563384,61 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 41,34 | | | |
| 2 | 6569548,37 | 563381,83 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 28,68 | | | |
| 3 | 6569621,3 | 563433,9 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 89,61 | | | |
| 4 | 6569668,83 | 563437,82 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 47,69 | | | |
| 5 | 6569684,03 | 563430,43 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 16,90 | | | |
| 6 | 6569786,22 | 563432,17 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 102,20 | | | |
| 7 | 6569849,61 | 563447,35 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 65,18 | | | |
| 8 | 6569964,54 | 563454,5 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 115,15 | | | |
| 9 | 6570003,74 | 563462,78 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 40,06 | | | |
| 10 | 6570056,1 | 563484,95 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 56,86 | | | |
| 11 | 6570068,13 | 563495,58 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 16,05 | | | |
| 12 | 6570103,74 | 563527,5 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 47,82 | | | |
| 13 | 6570114,55 | 563542,87 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 18,79 | | | |
| 14 | 6570133,25 | 563541,58 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 18,74 | | | |
| 15 | 6570164,78 | 563501,59 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 50,92 | | | |
| 16 | 6570204,51 | 563464,11 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 54,62 | | | |
| 17 | 6570238,77 | 563429,74 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 48,53 | | | |
| 18 | 6570260,22 | 563405,86 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 32,10 | | | |
| 19 | 6570343 | 563353,52 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 97,94 | | | |
| 20 | 6570368,37 | 563314,75 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 46,33 | | | |
| 21 | 6570418,54 | 563257,47 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 76,14 | | | |
| 22 | 6570430,14 | 563237,89 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 22,76 | | | |
| 23 | 6570458,05 | 563205,67 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 42,63 | | | |
| 24 | 6570461,93 | 563168,87 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 37,00 | | | |
| 25 | 6570459,44 | 563131,38 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 37,57 | | | |
| 26 | 6570490,74 | 563092,54 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 49,88 | | | |
| 27 | 6570490,87 | 563014,01 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 78,53 | | | |
| 28 | 6570484,27 | 562981,71 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 32,97 | | | |
| 29 | 6570492,15 | 562953,59 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 29,20 | | | |
| 30 | 6570500,66 | 562947,32 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 10,57 | | | |

| | | | | | | |
|----|------------|-----------|--------|-----------------------|--------------------------------|--------|
| 31 | 6570514,36 | 562919,02 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 31,44 |
| 32 | 6570543,77 | 562876,56 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 51,65 |
| 33 | 6570560,52 | 562852,08 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 29,66 |
| 34 | 6570588,79 | 562788,19 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 69,87 |
| 35 | 6570597,86 | 562752,65 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 36,68 |
| 36 | 6570607,87 | 562728,69 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 25,97 |
| 37 | 6570622,27 | 562668,11 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 62,27 |
| 38 | 6570602,24 | 562634,88 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 38,80 |
| 39 | 6570565,85 | 562590,26 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 57,58 |
| 40 | 6570538,73 | 562568,32 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 34,88 |
| 41 | 6570492,98 | 562509,42 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 74,58 |
| 42 | 6570505,96 | 562499,83 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 16,14 |
| 43 | 6570506,67 | 562472,23 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 27,61 |
| 44 | 6570499,74 | 562451,13 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 22,21 |
| 45 | 6570491,76 | 562436,8 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 16,40 |
| 46 | 6570455,18 | 562434,5 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 36,65 |
| 47 | 6570435,53 | 562419,66 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 24,62 |
| 48 | 6570414,57 | 562422,04 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 21,09 |
| 49 | 6570350,95 | 562411,38 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 64,51 |
| 50 | 6570297,78 | 562405,84 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 53,46 |
| 51 | 6570290,62 | 562378,25 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 28,50 |
| 52 | 6570266,23 | 562358,25 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 31,54 |
| 53 | 6570246,18 | 562357,42 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 20,07 |
| 54 | 6570212,55 | 562334,18 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 40,88 |
| 55 | 6570187,13 | 562317,64 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 30,33 |
| 56 | 6570179,46 | 562271,03 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 47,24 |
| 57 | 6570155,92 | 562253,8 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 29,17 |
| 58 | 6570114,48 | 562239,34 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 43,89 |
| 59 | 6570103,47 | 562225,11 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 17,99 |
| 60 | 6570106,96 | 562193,74 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 31,56 |
| 61 | 6570137,69 | 562199,03 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 31,18 |
| 62 | 6570131,95 | 562161,12 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 38,34 |
| 63 | 6570043,85 | 561981,1 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 200,42 |
| 64 | 6569987,34 | 561996,05 | 5 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 58,45 |
| 65 | 6569950,13 | 562009,42 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 39,54 |
| 66 | 6569924,64 | 562021,12 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 28,05 |

| | | | | | | |
|-----|------------|-----------|--------|-----------------------|--------------------------------|--------|
| 67 | 6569899,56 | 562029,17 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 26,34 |
| 68 | 6569871,6 | 562045,77 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 32,52 |
| 69 | 6569860,32 | 562053,03 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 13,41 |
| 70 | 6569811,75 | 562068,29 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 50,91 |
| 71 | 6569776,15 | 562070,48 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 35,67 |
| 72 | 6569726,05 | 562065,11 | 5 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 50,39 |
| 73 | 6569650,45 | 562085,58 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 78,32 |
| 74 | 6569583,81 | 562118,03 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 74,12 |
| 75 | 6569557,91 | 562125,92 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 27,08 |
| 76 | 6569530,97 | 562135,89 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 28,73 |
| 77 | 6569457,33 | 562157,06 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 76,62 |
| 78 | 6569412,23 | 562177,66 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 49,58 |
| 79 | 6569376,65 | 562191,04 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 38,01 |
| 80 | 6569362,62 | 562196,59 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 15,09 |
| 81 | 6569293,37 | 562209,81 | 5 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 70,50 |
| 82 | 6569245,45 | 562226,49 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 50,74 |
| 83 | 6569127,87 | 562257,84 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 121,69 |
| 84 | 6569041,33 | 562286,85 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 91,27 |
| 85 | 6569050,32 | 562297,08 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 13,62 |
| 86 | 6569080,45 | 562332,76 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 46,70 |
| 87 | 6569087,78 | 562347 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 16,02 |
| 88 | 6569106,65 | 562479,61 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 133,95 |
| 89 | 6569127,25 | 562496,31 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 26,52 |
| 90 | 6569145,45 | 562498,1 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 18,29 |
| 91 | 6569174,55 | 562481,99 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 33,26 |
| 92 | 6569202,87 | 562472,51 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 29,86 |
| 93 | 6569231,96 | 562467,06 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 29,60 |
| 94 | 6569248,24 | 562468,66 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 16,36 |
| 95 | 6569261,47 | 562469,86 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 13,28 |
| 96 | 6569273,36 | 562472,76 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 12,24 |
| 97 | 6569277,99 | 562475,01 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 5,15 |
| 98 | 6569306,67 | 562490,55 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 32,62 |
| 99 | 6569329,18 | 562518,62 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 35,98 |
| 100 | 6569338,46 | 562541,55 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 24,74 |
| 101 | 6569332,33 | 562569,83 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 28,94 |
| 102 | 6569349,95 | 562591,97 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 28,30 |

| | | | | | | |
|-----|------------|-----------|--------|-----------------------|--------------------------------|--------|
| 103 | 6569359,85 | 562614,5 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 24,61 |
| 104 | 6569327,54 | 562626,02 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 34,30 |
| 105 | 6569307,08 | 562624,56 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 20,51 |
| 106 | 6569273,25 | 562639,81 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 37,11 |
| 107 | 6569262,18 | 562630,92 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 14,20 |
| 108 | 6569209,44 | 562667,66 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 64,28 |
| 109 | 6569171,95 | 562661,07 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 38,06 |
| 110 | 6569160,96 | 562676,81 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 19,20 |
| 111 | 6569113,92 | 562654,67 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 51,99 |
| 112 | 6569091,31 | 562682,75 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 36,05 |
| 113 | 6569135,74 | 562740,05 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 72,51 |
| 114 | 6569153,42 | 562789,99 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 52,98 |
| 115 | 6569183,74 | 562833,51 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 53,04 |
| 116 | 6569213,12 | 562875,81 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 51,50 |
| 117 | 6569236,85 | 562909,29 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 41,04 |
| 118 | 6569256,03 | 562938,85 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 35,24 |
| 119 | 6569278,24 | 562986,23 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 52,33 |
| 120 | 6569296,62 | 563018,62 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 37,24 |
| 121 | 6569314,69 | 563049,5 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 35,78 |
| 122 | 6569330,29 | 563081,87 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 35,93 |
| 123 | 6569340,17 | 563121,03 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 40,39 |
| 124 | 6569372,92 | 563158,51 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 49,77 |
| 125 | 6569418,58 | 563266,82 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 117,54 |
| 126 | 6569416,91 | 563294,83 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 28,06 |
| 127 | 6569439 | 563389,73 | 30 cm | Jordfast stein (JS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 97,44 |
| 128 | 6569478,94 | 563378,56 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 41,47 |



Sandefjord kommune

Utskriftsdato: 11.02.2026

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. | 261 | Bruksnr. | 1 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse: | Elvedalsveien 485, 3158 ANDEBU | | | | | | | | |

Skorsteinsløp:

| Type | Plassering og sot-/feieluke | Status | Status siste | Siste | Neste | Frekvens |
|-------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------|-------|-------|----------|
| 6x6 Stålskorstein | Nord/Tak | 04.06.2021: Feiing utført | | | | |
| Kommentar: | | | | | | |

Ildsted:

| Type/Fabrikkat | Mont.år | Plassering | Status | Siste-/neste tilsyn |
|----------------------------------------------------------------|---------|------------|--------|---------------------|
| Vedovn | | | | Tilsyn ikke utført |
| Kommentar: Det foreligger ingen data om utførte tilsynsoppdrag | | | | |

Skorsteinsløp:

| Type | Plassering og sot-/feieluke | Status | Status siste | Siste | Neste | Frekvens |
|-------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------|-------|-------|----------|
| 6x6 Stålskorstein | Sør/Tak | 04.06.2021: Feiing utført | | | | |
| Kommentar: | | | | | | |

Ildsted:

| Type/Fabrikat | Mont.år | Plassering | Status | Siste-/neste tilsyn |
|----------------------------------------------------------------|---------|------------|--------|---------------------------|
| Vedovn | | | | Tilsyn ikke utført |
| Kommentar: Det foreligger ingen data om utførte tilsynsoppdrag | | | | |

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

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

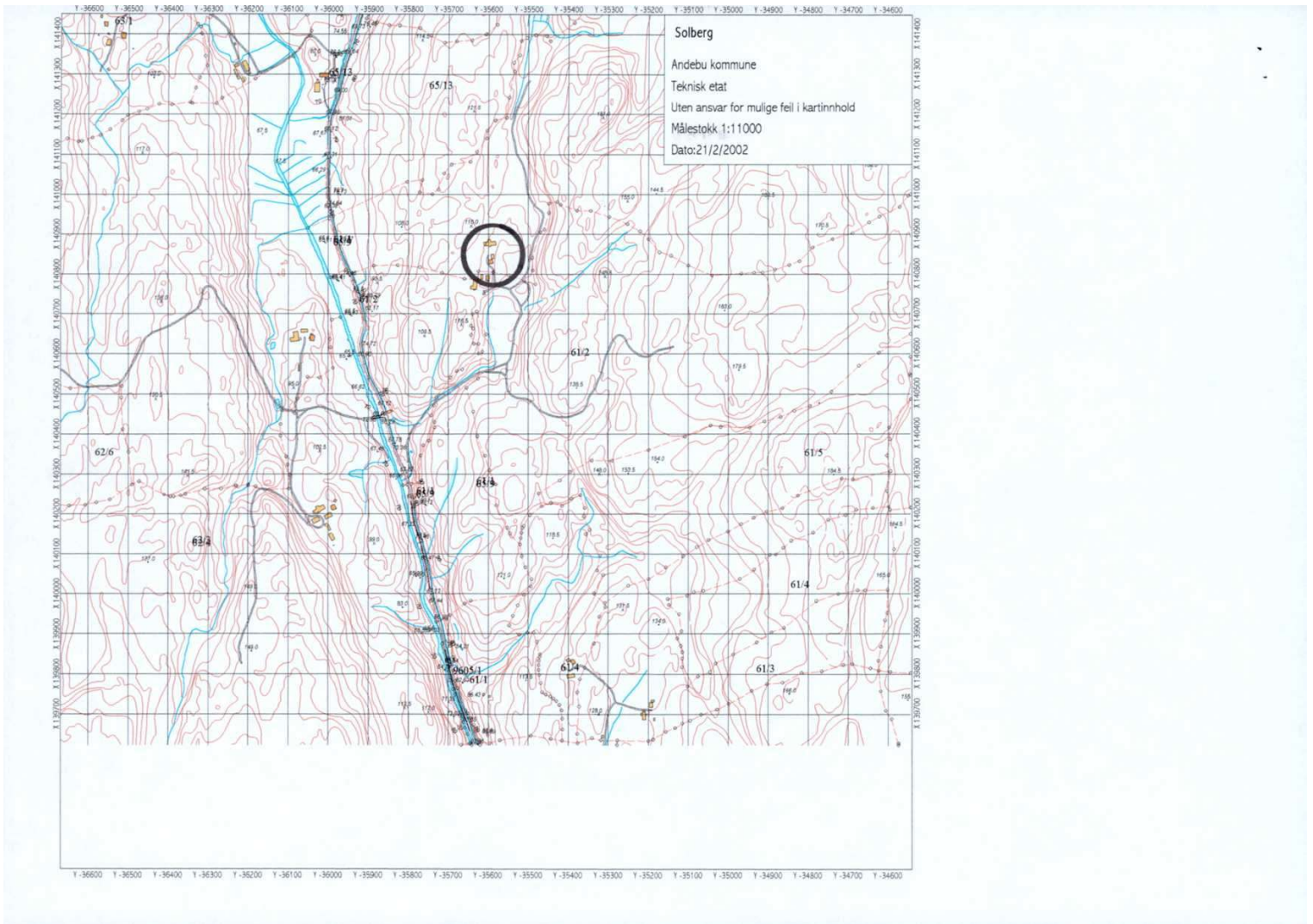
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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 eiendomsforsørsler.

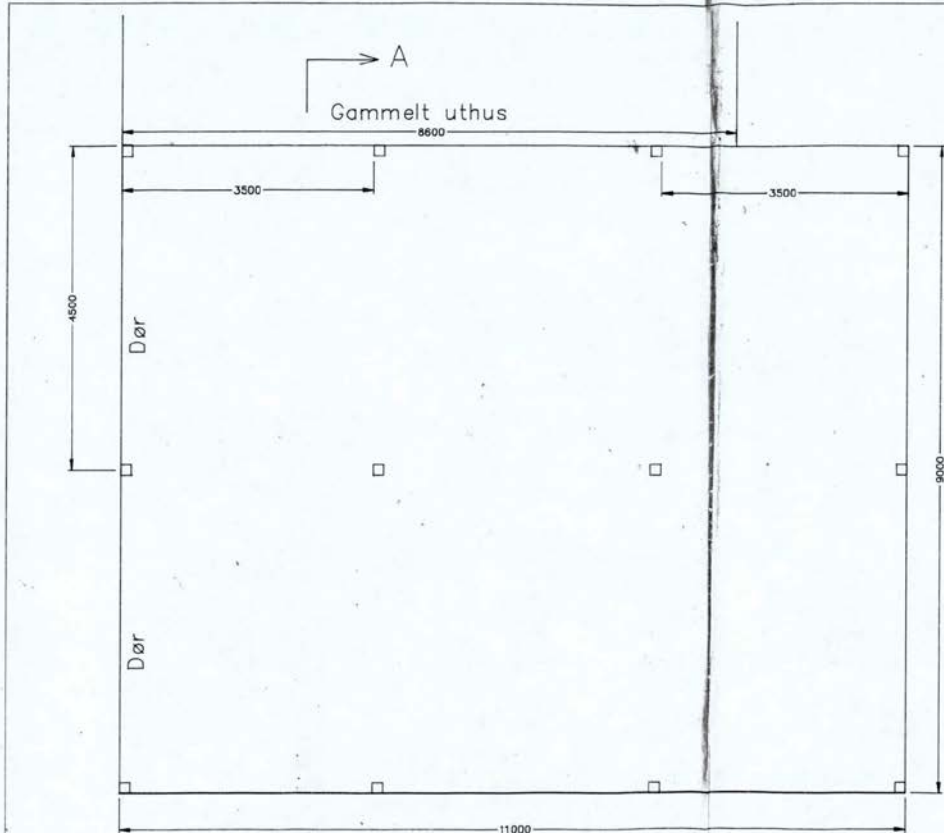
KOMMENTAR TIL EIENDOMSOPPLYSNING – GBNR 261/1 – Elvedalsveien 485

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.

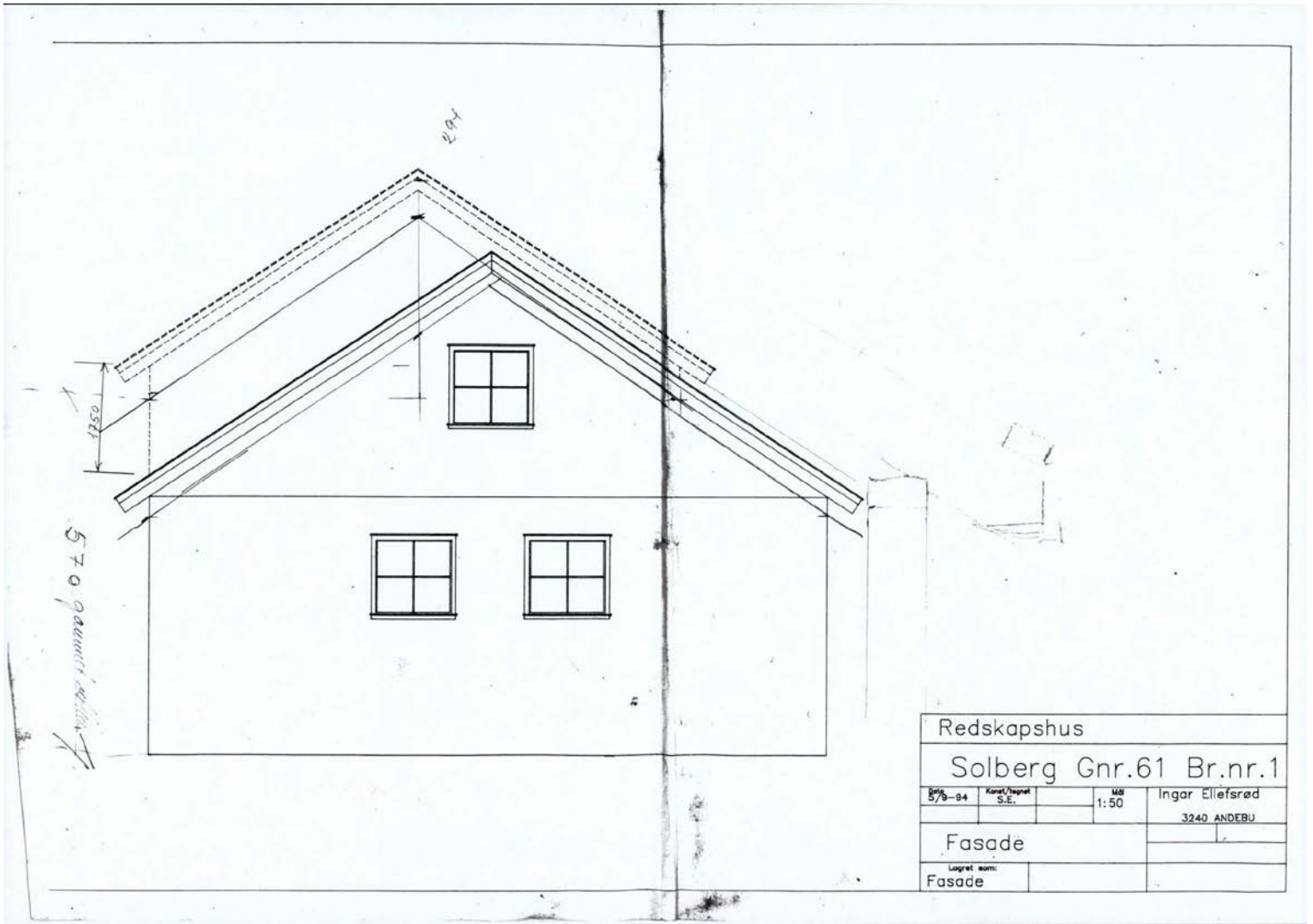
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

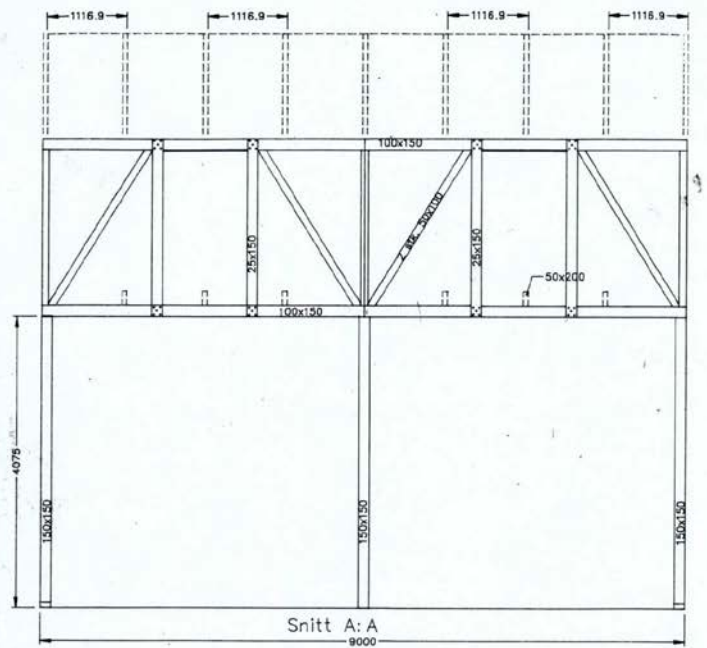
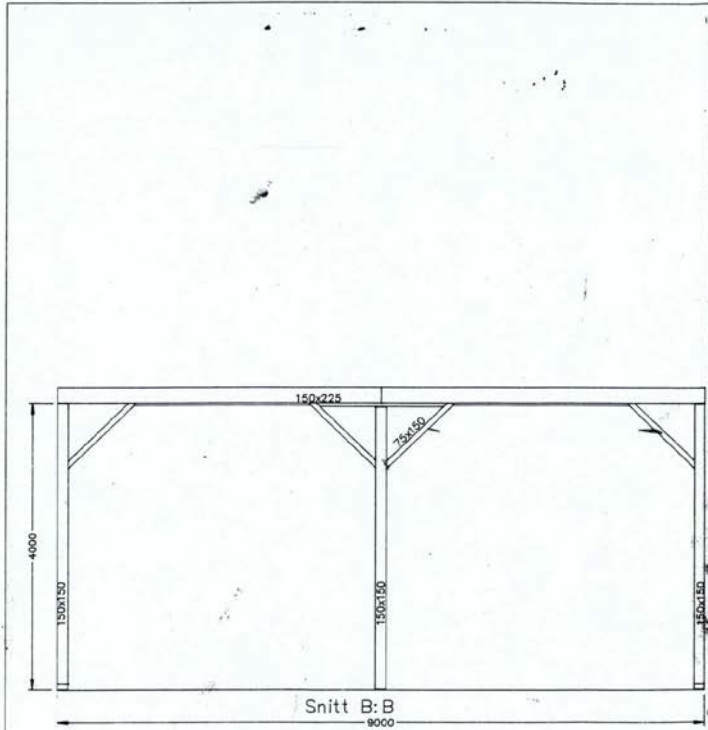






| | | | |
|------------------------|-------------------|------------|--------------------------------|
| Solberg Gnr.61 Br.nr.1 | | | |
| Bl. nr. 5/B-94 | Kort/løst S.E. | MÅ 1:50 | Ingar Ellefsrød 3240 ANDEBU |
| Plan | | | |
| Løst som: | | | |
| Plan | | | |





| | | | |
|------------------------|----------------------|-------------|--------------------------------|
| Redskapshus | | | |
| Solberg Gnr.61 Br.nr.1 | | | |
| 5/9-94 | Kont./tegnet S.E. | Mål 1:50 | Ingar Ellefsrød 3240 ANDEBU |
| Snitt | | | |
| Lagret som: snitta | | | |

KOMMENTAR TIL EIENDOMSOPPLYSNING – GBNR 261/1 – Elvedalsveien 485

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

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



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 11.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|-----|-----------------|---|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3907 | Gårdsnr. | 261 | Bruksnr. | 1 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Elvedalsveien 485, 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 | 793,44 kr |
| Renovasjon | 3 607,58 kr |
| Slam | 3 333,36 kr |
| Sum | 7 734,38 kr |

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|-------------------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|--------------------|--------------------|
| Renovasjonsgebyr standard - bolig | 25% | 1 stk | 3900.00 | 1/1 | 0 % | 3 900,00 kr | 650,00 kr |
| Feiing og tilsyn, årsgebyr | 0% | 3 stk | 282.00 | 1/1 | 0 % | 846,00 kr | 141,00 kr |
| Miljøgebyr | 0% | 2 stk | 783.00 | 1/1 | 0 % | 1 566,00 kr | 261,00 kr |
| Slam, fast gebyr - bolig | 15% | 2 stk | 894.70 | 1/1 | 0 % | 1 789,40 kr | 298,24 kr |
| Slambehandling minir.anlegg - bolig | 15% | 0 m3 | 381.80 | 1/1 | 0 % | 0,00 kr | 927,20 kr |
| Sum | | | | | | 8 101,40 kr | 2 277,44 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.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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.



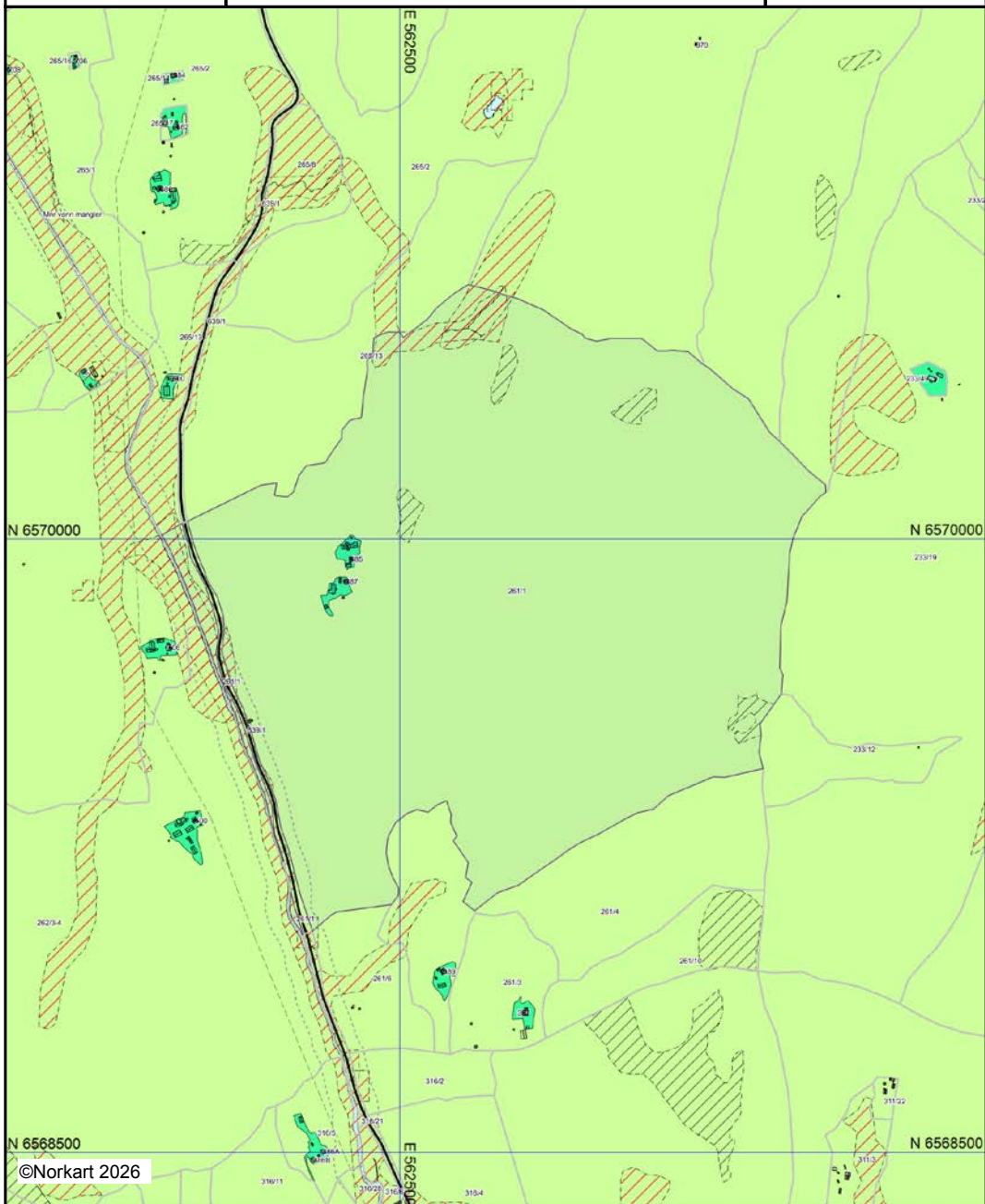
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 261/1
Adresse: Elvedalsveien 485
Utskriftsdato: 11.02.2026
Målestokk: 1:15000



UTM-32



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



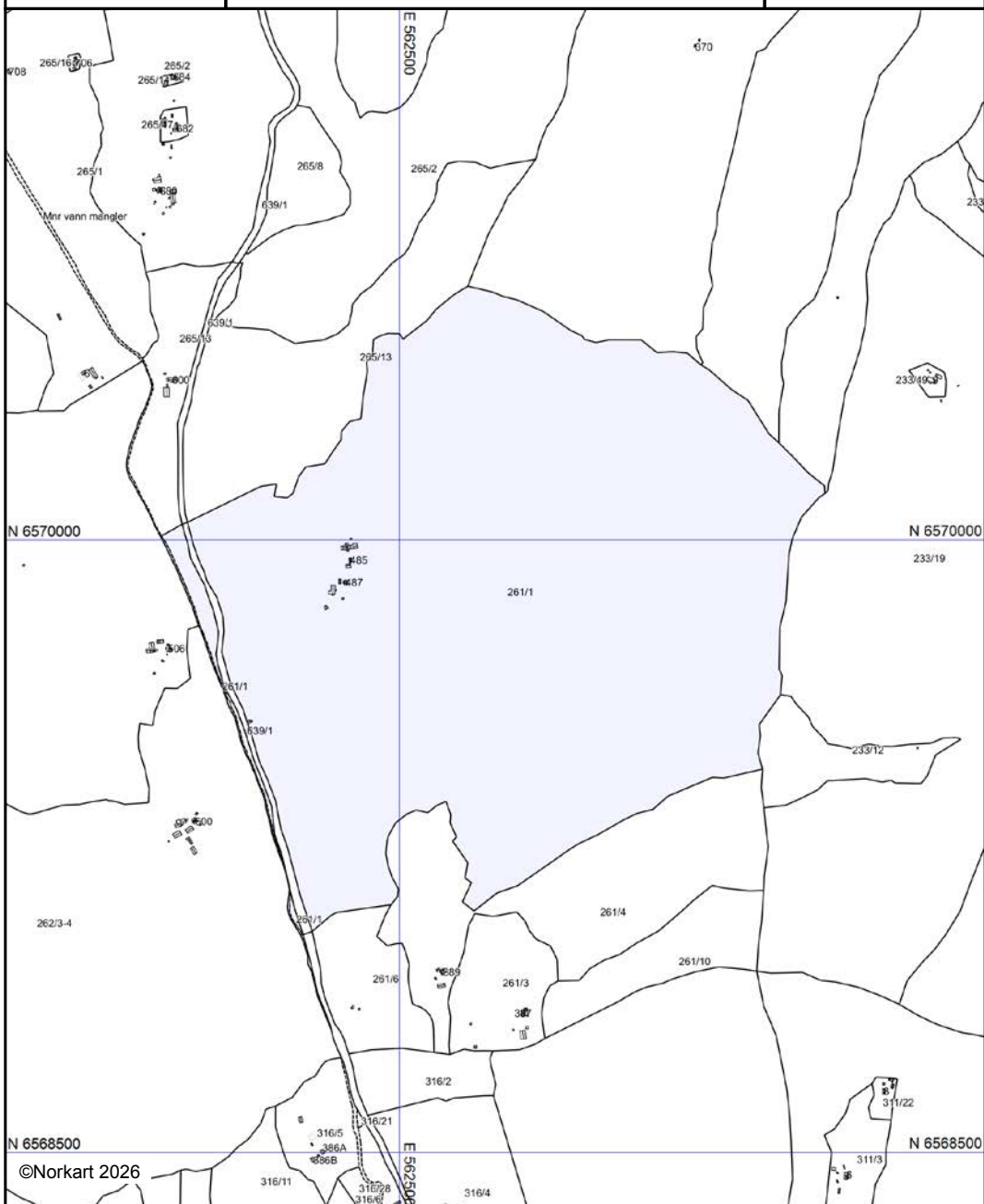
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 261/1
Adresse: Elvedalsveien 485
Utskriftsdato: 11.02.2026
Målestokk: 1:15000



UTM-32



©Norkart 2026

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



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 11.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|-----|-----------------|---|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3907 | Gårdsnr. | 261 | Bruksnr. | 1 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Elvedalsveien 485, 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 under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | | |
|-----------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Id | 20220010 | |
| Navn | Kommuneplanens arealdel 2023 | |
| Platype | Kommuneplanens arealdel | |
| Status | Endelig vedtatt arealplan | |
| Ikrafttredelse | 21.09.2023 | |
| Delarealer | Delareal | 35 364 m ² |
| | KPHensynsonenavn | H320 |
| | KPFare | Flomfare |
| | Delareal | 28 801 m ² |
| | KPHensynsonenavn | H310 |
| | KPFare | Ras- og skredfare |
| | Delareal | 155 m ² |
| | Arealbruk | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Nåværende |
| | Områdenavn | V |

Delareal 1 568 118 m²
Arealbruk L NRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
Områdenavn LL

Delareal 21 614 m²
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn H560

Delareal 6 111 m²
Arealbruk Spredt boligbebyggelse, Framtidig
Områdenavn LSB



Sandefjord kommune

Ledningskart

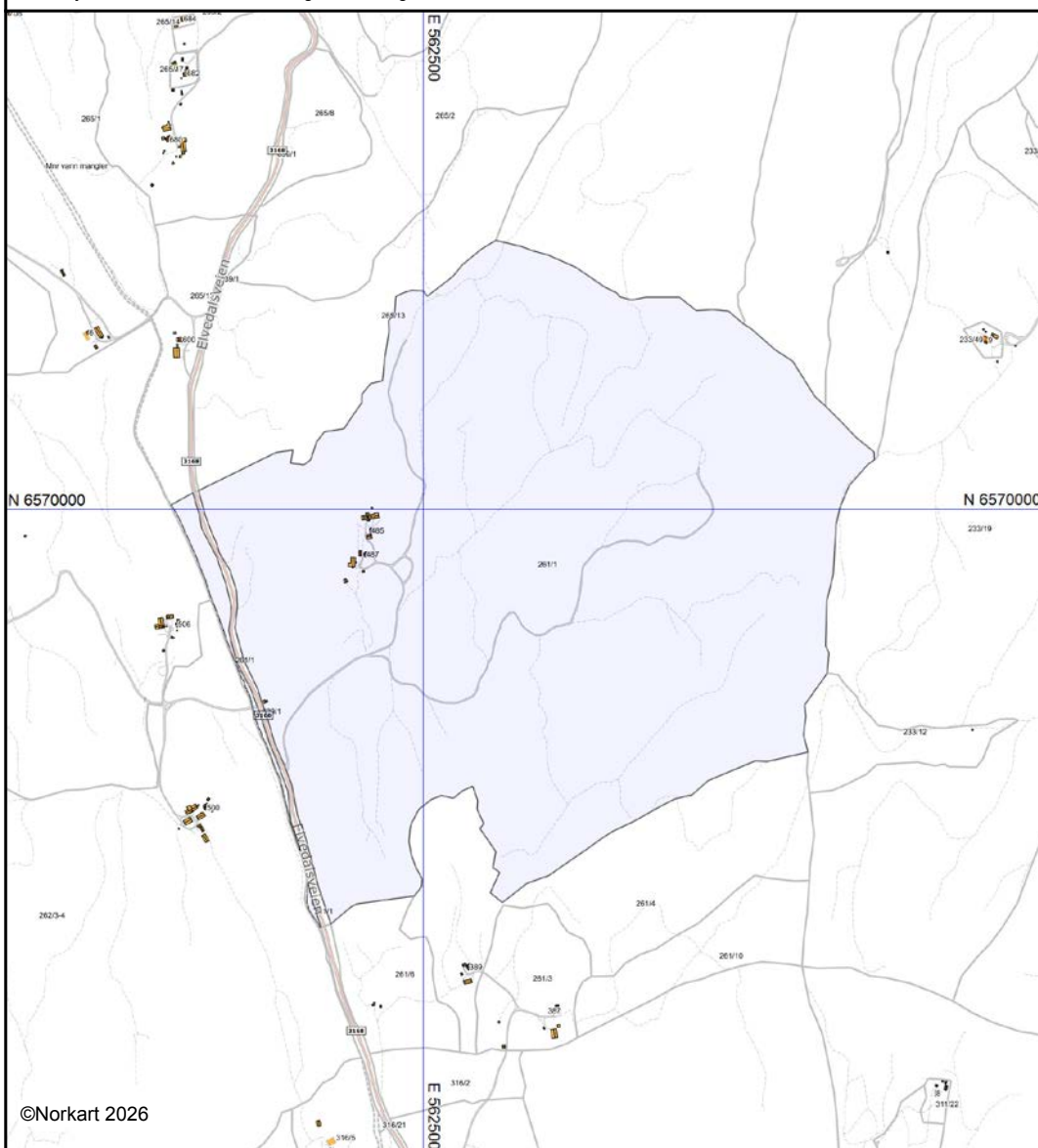
Eiendom: 261/1
Adresse: Elvedalsveien 485
Dato: 11.02.2026
Målestokk: 1:15000




UTM-32

| | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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



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

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Sandefjord kommune Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord Telefon: 33 41 60 00 E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no | Dato: 12.02.2026 |
| | | |

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

| | | | | | | | |
|----------|---------------------------------------|------|----------|------|--|------|--|
| Gnr: | 261 | Bnr: | 1 | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | Elvedalsveien 485, 3158 ANDEBU | | | | | | |

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

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

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

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

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

Privat utslipp/avløp

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

Heftelser vann og avløp

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

Atkomst til eiendommen:

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Elvedalsveien 485 og 487
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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre