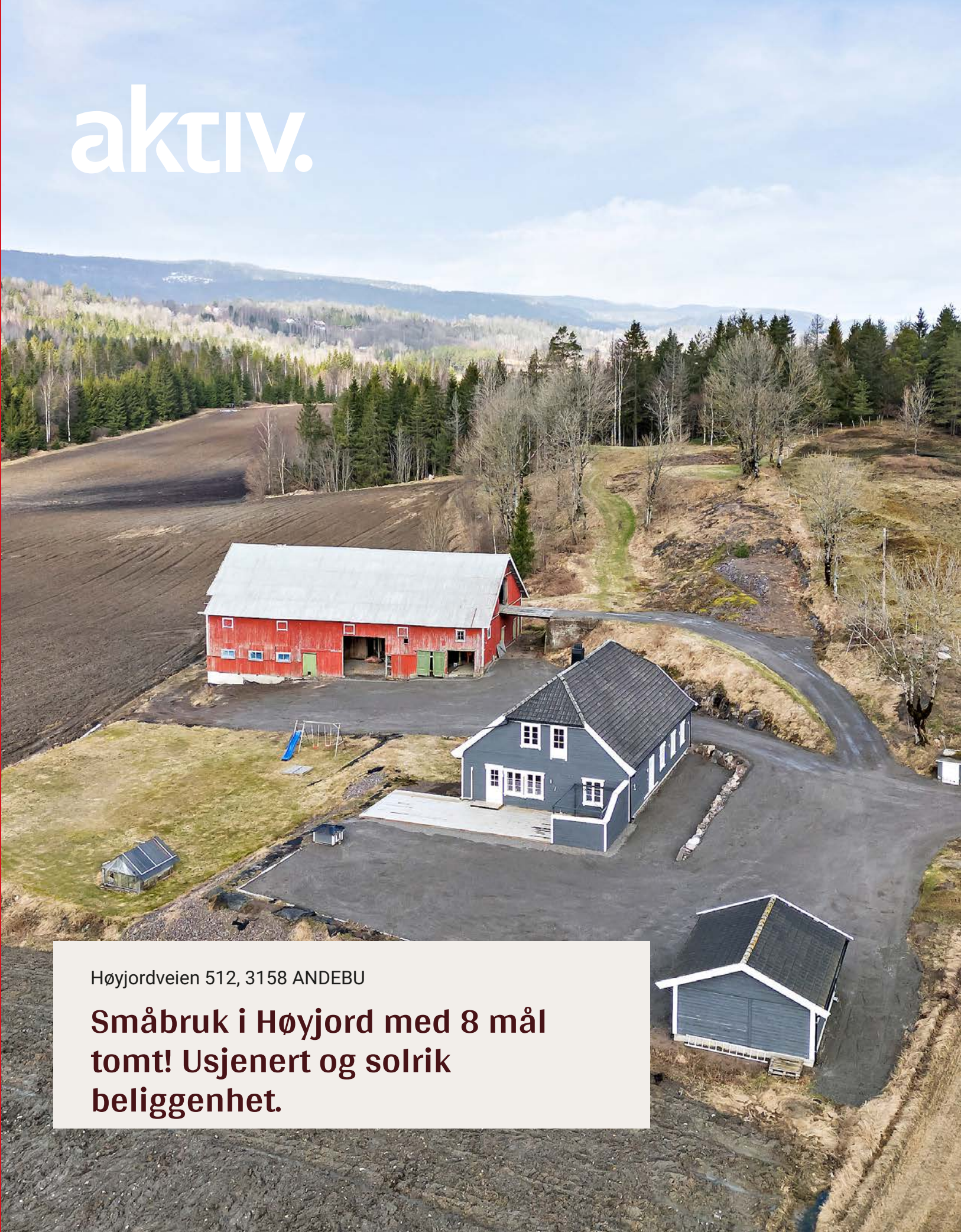




aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Høyjordveien 512, 3158 ANDEBU

**Småbruk i Høyjord med 8 mål
tomt! Usjenert og solrik
beliggenhet.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



aktiv.
Produced by DIAKRIT

3D tegningen er ikke målt og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.



aktiv.
Produced by DIAKRIT

3D tegningen er ikke målt og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss får du personlig service og god rådgivning enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!

skagerraksparebank.no





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Charlotte Skjelbred

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

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 000 000,-
Omkostn.:	Kr 119 140,-
Total ink omk.:	Kr 4 119 140,-
Selger:	Knut Ragnar Solheim Haukjem
Salgsobjekt:	Småbruk
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1859
BRA-i/BRA Total:	214/247 m²
Tomtstr.:	8269.4 m²
Soverom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 210, bnr. 9
Oppdragsnr.:	1311240019

Plass til store og små på småbruk.

Velkommen til Høyjordveien 512 - En romslig enebolig med stort potensial, på en enda større tomt.
Her har du en fin, fredelig og fri beliggenhet med nærhet til Høyjord og Andebu sine fine grøntområder.
På tomten har du eneboligen/ våningshuset hvor det pr. i dag er 3 soverom, stue, kjøkken, bad og separat toalett. 2.etasje i boligen er uinnredet og fremstår som et blankt ark hvor du selv kan benytte plassen slik du trenger. I kjeller er det godt med lagringsplass, og det er også en driftsbygning på tomten hvor du kan lagre større gjenstander og ting.
På resten av tomten har du garasje og god plass til parkering, såvel som boltreplass for både store og små.
Her bor du med nærhet til naturen, men likevel under 30 minutter til Sandefjord og Tønsberg sentrum.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen4

Bilder6

Plantegninger22

Om eiendommen26

Ferdigattest83

Tegninger84

Reguleringsplankart88

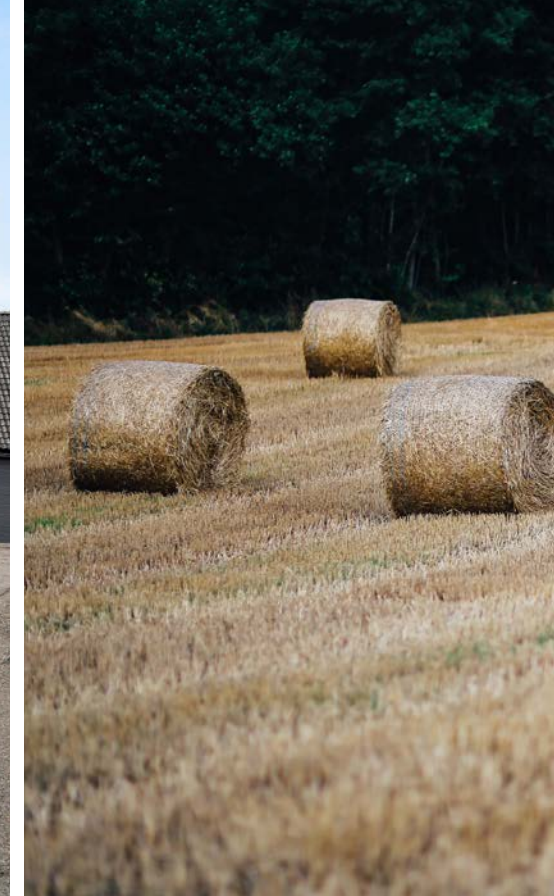
Kommuneplankart90

Grunnkart92

Dokumentnr: 942469 - Jordskifte96

Forbrukerinformasjon 111

Budskjema 112



Velkommen til Høyjordveien 512. Her har du direkte kontakt med Andebus sjarm og natur, og et fredelig sted å bo.





Fra stuen har du fint utsyn over det fredelige landskapet gjennom de store vindusflatene. Rommet har en god størrelse så du har plass til både sofagruppe og spisestue.



Det er praktisk med de 3 soverommene i samme etasje.

Det er inngang til det ene soverommet fra stue og kjøkken, med det tredje soverommet innenfor.





Badet er flislagt og innredet med servantinnredning med skap, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Pga alder anbefales det totalrenovering av badet.

Fra entreen har du inngang til separat toalett.





Fra stuen er det adkomst til rom hvor den eldre sjarmen kommer til syne med nakne tømmervegger.

I 2.etasje har du godt med lagringsplass og et blankt ark.





Her har du en fri og usjenert
beliggenhet med våningshus og godt
med lagringsplass

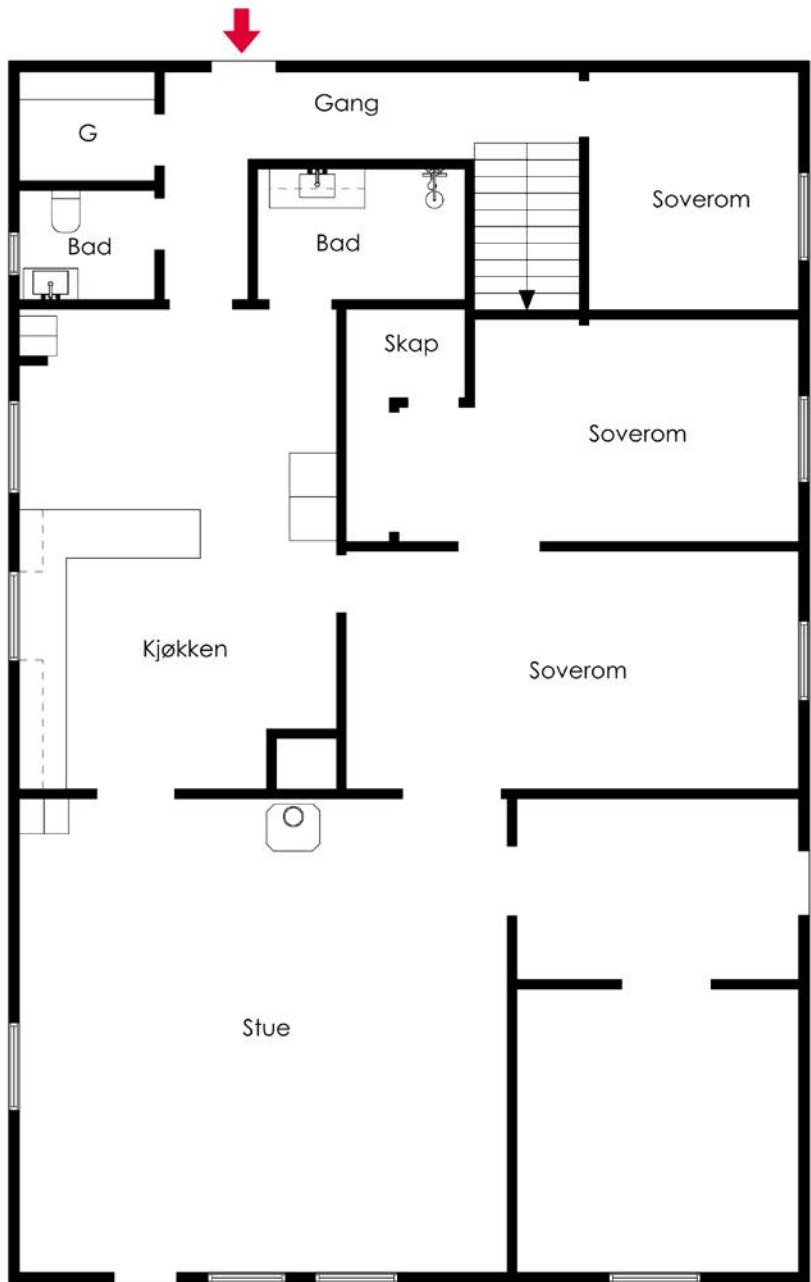


Utvendig har du både godt med parkering og
og stor hage, så her har både store og små
plass til det de liker å holde på med.



Plantegning

1. etasje

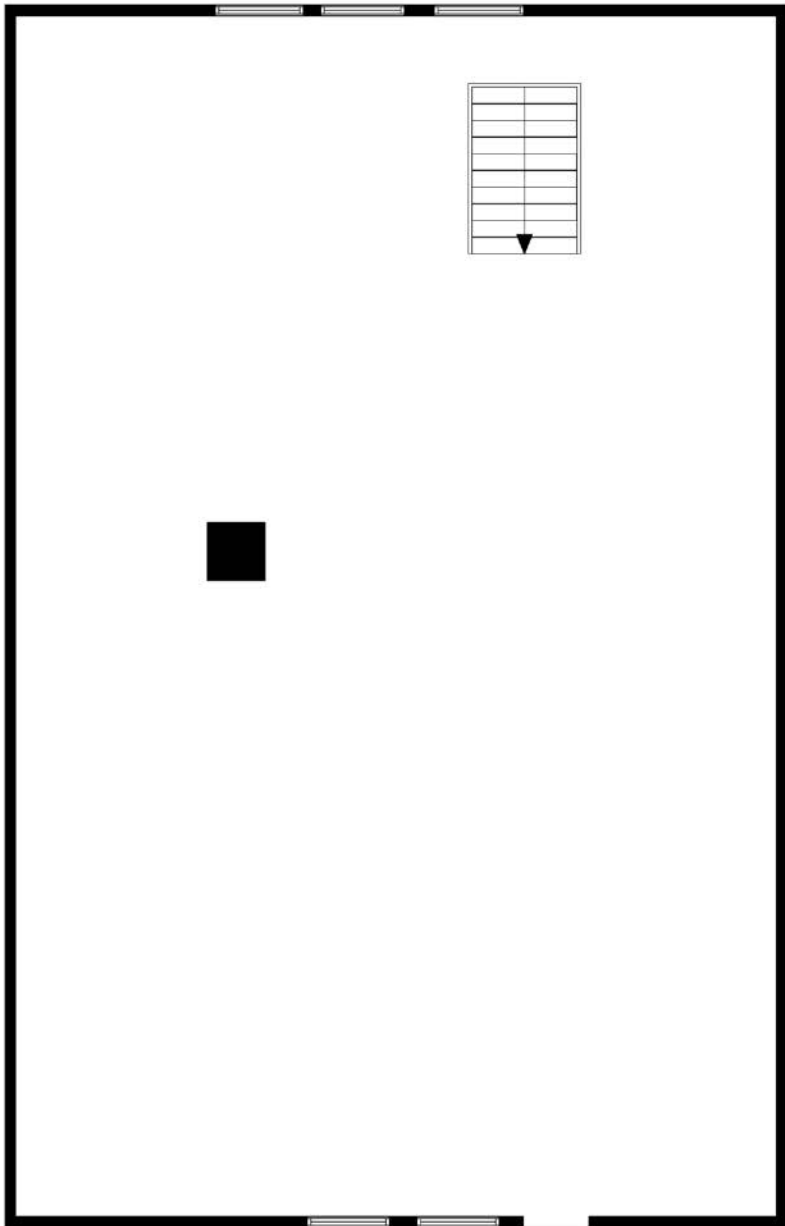


2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

aktiv.
Produced by **DIAKRIT**

2. etasje



2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

aktiv.
Produced by **DIAKRIT**



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 214 m²

BRA - e: 33 m²

BRA totalt: 247 m²

TBA: 66 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 33 m² 2 stk kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 144 m² Bad, kjøkken, stue, 2 soverom, soverom/kontor, toalettrom, bod, garderobe, 2 stk uinnredet rom

2. etasje

BRA-i: 70 m² Uinnredet loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

66 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8269.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtegrenser er på kart notert som "nøyaktig og "mindre nøyaktig". Kjøper må ta høyde for avvik i tomtegrensene og tomteareal.

Beliggenhet

Boligen har en flott og særdeles solrik beliggenhet i Høyjord, Andebu. Her ligger man fritt til, og det er bare å nyte solen og den fredfulle naturen i området. I Høyjord finner man bygdelivets herlige og

behagelige livsstil. Dette er en perfekt plass og bo med familien. Mange friluftsmuligheter med flotte turområder og badevann i nærheten. Barna har fotballbane om sommeren og skiløyper på vinterstid. Det går lysløype fra Høyjord til Andebu. Man kan også delta på treninger i regi av Høyjord IL. Det er kort vei til barnehage og Høyjord skole. I Andebu sentrum finner man dagligvarebutikker, jernvare, frisør, treningssenter, Andebu sparebank, Vinmonopol og bensinstasjon for å nevne noe. Ønsker man et større utvalg av butikker og tjenester ligger Tønsberg, Sandefjord ca. en halv times kjøretur unna og Revetal ca. 12-15 minutter unna med mange butikker, ikke minst. Det er også enkle veier til Oslo.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Anders Auen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1859. Tak lagt om tidlig på 2000 tallet. 3 vegger er foret ut, tilleggsisolert og kledd om i perioden 2015 -21. De fleste vinduer og inngangsdør også fra denne tiden. Det er utført drenering rundt boligen ca 2015. Noe fukt forekommer i krypkjeller. Tiltak mot fukt i kjeller er utført.

Dette med ventilasjon. Utvendig er det påpekt enkelte avvik og behov for utbedringer. Innvendige overflater med noe varierende slitasje. Eldre bad som er i daglig bruk men her behov for oppgradering. Eldre kjøkken som er noe supplert i 2010. Det er foretatt noe utskiftinger på vvs anlegg med bla. ny bereder i 2017. EL-anlegg også med noe oppgraderinger. Her forekommer avvik og behov for komplettering og kontroll. I 2.etg er det påbegynt rivning for og oppgradere etasjen.

Utvendig:

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Forenklet undertak. Besiktiget fra takfot i stige mot øst. Ifølge tidligere rapport er taket lagt om tidlig på 2000 tallet. Malte vindskier og israfter. Fra tidlig 2000 tallet. Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål. Varierende alder. Vegger av tømmer. I perioden 2015-21er 3 vegger foret ut, tilleggsisolert og kledd med liggende panel. Vegg mot nord med eldre raftekledning. Plassbygget takkonstruksjon med sperrer. Undertak av over/underligger. Loft isolert med sagflis. Vindu i kjeller med 2 lags glass. Ytterdører av formpresset materiale. De er fra 2015 og 2022. Terrassedører med 2 lags glass. De er fra 1994 og 2023. Eldre finert dør til kjeller. Terrassedør på loft er ikke funksjonstestet. Terrasse av impregnerte materialer anlagt på grusdekke. Malt levegg. Gjort som egeninnsats. Overbygget trapp av betong belagt med fliser. Rekkverk av treverk.

Innvendig:

Overflater i oppholdsrom består på gulver av parkett og belegg, Vegger og himlinger med malte/umalte overflater av tapet, panel og panelplater og takessplater. Trebjelkelag mellom etasjene. Stubbloft mot kjeller. Gulver mot grunn av betong. Det er foretatt tiltak mot fuktig miljø i kjellerrom. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke registrerte målinger på eiendommen. Dette utelukker ikke at det er forekomster. Pipe av teglstein. Sotluke i kjeller. Beslått over tak. Kryprom under deler av 1.etg. Besiktiget fra luke i bod. Det er en eldre brønn i hovedkjeller hvor det står vann. Boligen har malt tretrapp opp til loft. Innvendig har boligen fyllingsdører.

Våtrom:

Flislagte gulver av betong. Sluk av plast. Flislagte vegger og panel i himlingen. Rommet inneholder innredning med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Kabinett nytt. Varmekabler koblet fra. Ukjent alder men en del eldre en 1997. Hulltaking er foretatt fra soverom/kontor, uten å påvise unormale forhold. Målt 8 %

Kjøkken:

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av rustfritt stål. Plass for komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Varierende alder. Eldste fra 1970 tallet. Nyeste del ved kum ca fra 2010. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom:

Gulv belagt med belegg. Vegger med tapet og malte plater i himlingen. Servant og wc. Ventil på vegg og panelovn.

Tekniske installasjoner:
Vannrør av kobber. Kort strekk av plast.
Stoppekran i kjeller. Stoppekran og enkelt rør er byttet etter 2011.
Det er avløpsrør av plast. Durgoventil montert i kryprom.
Boligen har ventiler i vegger. Forøvrig naturlig ventilasjon.
Det er montert varmepumpe.
Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.
Det er montert et avtrekksanlegg i kjeller for å bedre innemiljø. Fuktmålinger på befaringen viset at tiltaket her effekt.
Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringspanel med automatsikringer og 11 fordelingskurser. Inntak og hovedsikringer plassert i sikringsskap i uthus. El kontroll av lokalt tilsyn i 2017.
Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

Tomteforhold:
Det er byggegrunn av løsmasser.
Det er drenert på 3 sider av boligen. Drensrør av plast som er ført til kum ut mot jordet. Drensrør er lagd noe ut fra murer da det er risikofylt å grave for nære murer av naturstein.
Grunnmur i naturstein, stedvis forsterket med betong. I tillegg betongmurer. varierende alder.
Forstøtningsmur av naturstein/granitt e.l. Hensyn til rekkverk er ikke vurdert. Se p.t terrasse.
Flatt og skrånet terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast. Ukjent alder. Det er septiktank med overløp til grøft. Vannledninger er av plast. Borehull med senkepumpe og trykktank. Dette

er fra 2022 og er felles med nabo.
Septiktank av betong. Overløp til grøft. Ukjent alder men eldre.

Det foreligger ikke tegninger.

Informasjon ovenfor er hentet fra tilstandsrapport avholdt 14.03.2024 av Anders Auen. Se vedlagt rapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Det er sprekker i fliser og fuger. Noen løse flis på bad. Vask på toalett mangler vannlås.
- Dusjkabinett ble i 2013 montert på bad av ufaglært/ på egeninnsats/ dugnad.
- Fevang rør og montering AS har reparert vannrør ved inntak i kjeller (mars 2021), skiftet hovedkran og varmtvannbereder (desember 2017) og nytt kjøkkenbatteri (april 2022).
- Det var vann i kjeller under overtakelse av hus i november 2011. Drenering ble utført våren 2012, og det har ikke vært fukt i kjeller etter det. Det er montert avfuktersystem i kjeller av anticimex i 2021 på grunn av høy luftfuktighet. Den originale brønnen er inne i kjeller.
- Det ble montert ny vedovn i stue i 2014.
- Murene på huset er stablesteinsmurer så det er sprekker på nordveggen og vestveggen. Det er sprekker i kjeller, og skjeve gulv i samtlige rom som kjøkken, 2 soverom, noe synking i gulv i gang, ujevnheter gulv 2.etasje. På låven har deler av muren falt ut ved møkkakjeller vest, og mur til møkkakjeller sør har fått sprekkdannelser og skjevheter, samt helling inn mot møkkakjeller. Sprekker i gulv i møkkakjeller pga tele som dytter gulvet opp. Noe skjeve murer her og der på låve.
- Krypgrunns avfukter ble montert i kjeller i 2021 av anticimex grunne funn av borebille i treverk. Revet

soverom 3 og gang 2 grunnet ekte hussopp i gulvkonstruksjon. Dette er revet og sanert, vegger og bakke er sprøytet og tatt hånd om av Larvik Skadedyrkontroll i november 2022, og det er tegnet abonnement med Nesthood i november 2023 pga mus, da det var stor aktivitet. Alle mus er borte. (For rapporter om hussopp og skadedyr kan de fås ved henvendelse til megler).
- Moer installasjon monterte nytt hovedsikringsskap som er i låven i 2017. Samme firma la opp ny kurs til varmepumpe i 2024. Det er montert opp taklamper i samtlige rom på egeninnsats, og byttet ut gamle stikk med nye. Dette er kontrollert av faglært i etterkant.
- Det var el-kontroll i 2017.
- Faglært/ på dugnad er det utført arbeider med drenering, satt inn ny vedovn i stue i 2014, fjernet og støpt igjen vedovn på kjøkken, og fjernet parafinovn på soverom.
- På egeninnsats/ dugnad er yttervegger foret ut og isolert. Byttet vinduer og dører på sørvegg i 2015, østvegg i 2016, vestvegg i 2021, terrasse i 2022, og inngangsdør på nordvegg i 2022.
- Det er felles vann borrehull med nabo. Naboen brøyter veien når det passer for han. Kan være lurt å lage en avtale med nabo eller en i nærheten, eller ha traktor selv. Felles avfallsdunker med nabo.

Tilleggskommentar:
- Nytt borrehull på 90 meter med 50l/min pumpe og 130 l trykktank i 2022. Tett kloakk tank, ingen krav om renseanlegg enda.
- Vannrør i krypkjeller bør isoleres før vinteren da de kan fryse på de kaldeste vinterdagene.

Se vedlegg i salgsoppgave for fullstendig egenerklæringsskjema.
Se vedlegg i salgoppgave for fullstendig

egenerklæringsskjema.

Innhold
Enebolig over 3 plan.
P-rom: 117 m2
S-rom: 130 m2

Kjeller har takhøyde ned mot 1,9 m og under. Himling og gulver har skjevheter. Mindre avvik kan forekomme. Loft er revet ut. Forekommer hull i gulvet. Arealet er målt mellom bærende stolper og gavlvegger. Pga av hull kan avvik forekomme.

Arealangivelser er hentet fra vedlagt tilstandsrapport avholdt 14.03.2024 av Anders Auen.

Standard
Dette er en innholdsrik tomt med mye å by på. I eneboligen/ våningshuset fra 1850-tallet har du alt du trenger i 1.etasje.
Du kommer inn i entreen hvor du har adkomst til det ene soverommet, bod/ garderoberom og separat toalett. Praktisk med toalett så nære inngang/ utgang, og et eget sted hvor klærne kan henges bort.
Du kommer videre inn i kjøkkenet. Her er deler av kjøkken fra 1970-tallet og takstmann sier at det bør påregnes en oppgradering i dette rommet i løpet av den nærmeste tiden. Rommet har en fin størrelse og store vinduer, så her kan du virkelig skape ditt drømmekjøkken. Slik kjøkkenet står i dag virker det fint, og du har godt med skap- og benkeplass og plass til kjøkkenbord og stoler. Fra kjøkkenet er det adkomst til badet, enda et soverom og stuen. Badet er flislagt med varmekabler i gulvet, men disse er koblet fra. Rommet er ellers innredet med dusjkabinett, servantinnredning med skap og

opplegg til vaskemaskin. Pga alder har dette rommet fått tg3 av takstmann og bør totalrenoveres.
I stuen er det montert vedovn og varmepumpe. Også i dette rommet har du store vinduer og et fint utsyn over tomta og den fredelige beliggenheten. Rommet har god størrelse og fin plass til både spisestue og sofagruppe. Det er utgang til terrassen fra stuen. Terrassen er 66 m2 og et flott sted å tilbringe sommerdagene. Her har du plass til pergola, grillplass og basseng.
Fra stuen har du inngang til samme soverommet som du også har inngang til fra kjøkkenet. Innenfor dette soverommet finner du det tredje soverommet, hvor du har plassbygget garderobe.
Fra stuen har du også adkomst til et par rom hvor du kan se den eldre sjarmen i boligen med nakne tømmervegger. Her kan du gjøre ferdig et ekstra entré og lager/kontor innenfor.
I 2.etasje har du et stort uinnredet rom og stort potensial. I kjeller er det kjellerrom og lagringsplass, og om du trenger mer lagringsplass har du mulighet i garasjen og i driftsbygning hvor du har plass til større ting.

Utvendig har du både godt med parkering og og stor hage. En tidligere eier fikk igangsettelsestillatelse for garasjehus, anneks til bolig i 2007, men det er ikke registrert noen ferdigattest til dette. Se info under "ferdigattest".

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. Forhold som har fått TG2 og kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking:
Forekommer mose. Spesielt på overbygg ved trapp.

Konsekvens/tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Mose bør fjernes.

Utvendig > Nedløp og beslag:
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.
Varierende værslitasje. Mindre skader. Svetting i enkelte skjøter. Tilfeller av svai/motfall i renner.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Andre tiltak:
Lokal utbedring.

Utvendig > Vinduer - 2:
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Dette er på sydvegg.
Konsekvens/tiltak:
- Andre tiltak:
Utføre vedlikehold.

Utvendig > Dører:
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det er påvist andre avvik:
Sprekk i dørbblad på dør mot øst. Kjellerdør er alder/ værslitt og med glipe i karm.
Konsekvens/tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utvendig > Utvendige trapper:
Det er påvist andre avvik:
Forekommer skjevheter pga svikt i grunn. Overbygg står skjeft på fundament av betong. Sprekk i flis.

Råte i rekkverk.
Konsekvens/tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Vedlikehold og utbedringer.

Innvendig > Overflater:
Det er påvist andre avvik:
Varierende slitasje. Noe rift i tapeter som følge av bevegelser i bygget.
Konsekvens/tiltak:
- Andre tiltak:
Fungerer med dagens bruk, oppgradering etter eget behov/ønske.

Innvendig > Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige trapper:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er påvist andre avvik:
Brukslitasje.
Konsekvens/tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Vedlikehold av overflater.

Innvendig > Innvendige dører:
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Det er påvist andre avvik:
Normal bruksslitasje. Enkelte har behov for justeringer.
Konsekvens/tiltak:

- Enkelte dører må justeres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Overflatebehandling.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
Det er påvist andre avvik:
Eldste del preges av alder og bruk. Fronter har behov for justering.
Konsekvens/tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Fungerer med dagens tilstand. Oppgraderinger er naturlig innen rimelig tid.

Spesialrom > 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.
Det er påvist andre avvik:
Noe bruksslitasje på overflater. Rift i tapet.
Konsekvens/tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Oppgradering av overflater etter egne behov/ønsker.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.
Det er påvist andre avvik:
Stedvis lang mellom eller manglende oppheng på rørstrekk
Konsekvens/tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Rør må klamres og festets tilstrekkelig. Ut fra alder bør noe utskiftninger etter hvert påregnes.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Durgoventil er ikke en tilfredsstillende løsning på utlufting av anlegget.
Bør føres over tak.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak:
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tomteforhold > Drenering:
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Dette ut fra at det er noe fuktige masser i kryprom.
Konsekvens/tiltak:
- Andre tiltak:
Vanskelig å hindre fukt i grunn. Holde kjeller under oppsikt. Utføre de tiltak som er mulig.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er påvist andre avvik:
Synlig rustangrepet armering. Forekommer sprekker. Riss, sprekker og skader i pusslag.
Konsekvens/tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Tomteforhold > Terrengforhold:
Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Kunne med fordel vært mer fall fra murer i enkelte partier.
Konsekvens/tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Tomteforhold > Septiktank:
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:
Utvendig > Vindskier-israfter:
Forekommer værslitasje, grønske. I tillegg skade med råte.
Konsekvens/tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Vedlikehold og lokal utbedring.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist andre avvik:
Værslitasje deler av sydvegg samt enkelte mindre sprekker. Varierende tilpassinger rundt vinduer. Ikke dryppnese på belisting. Varierende funksjon av musebånd da det stedvis er glipe. Eldre råteskader synlig i tømmer i rom under rehabilitering. Ikke registrert fukt på befaringen.
Råte og noe fukt i eldste kledning(nord). Her er også begrenset utlufting.
Bygget har en eldre tømmerkonstruksjon som kan ha skjulte skader.
Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
Råteskadd kledning og tømmer er naturlig å utbedre/bytte ved videre rehabilitering av rom og ved bytte av kledning. Forøvrig lokale utbedringer. Ukjent omfang. Estimert usikkert.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er påvist andre avvik:
Konstruksjonen har skjevheter. Eldre fuktskjolder. Brannskadet treverk.
Dette er gammelt, over 50 år. Det er påbegynt rivning av inventar slik at endel sagflis som har vært isolasjon er fjernet. Ingen diffusjonssperre.
Konsekvens/tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
Etasjen må rehabiliteres.

Utvendig > Vinduer:
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Råte i lister mot glass. Vindu er montert feil. Dette er et vindu beregnet får stående montering, ikke liggende.
Konsekvens/tiltak:
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Må byttes for å lukke avviket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Det er ikke montert rekkverk. Konstruksjonene har skjevheter. Skjevheter er i levegg
Konsekvens/tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er registrert symptom på sopp/råte. Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
Det er påvist/opplyst om aktivitet fra skadedyr i trebjelkelag.
Det er skjevheter i trebjelkelag og i gulver mot grunn.

Tegn på eldre insektsaktivitet men ingen synlige på befaringen. Det opplyses at det har vært hussopp i rom som er under rehabilitering. Her er bjelkelag fjernet.

Det er foretatt behandling av skadedyr og hussopp av firmaer. Høyt fuktnivå i bjelker i krypkjeller.

Provisoriske understøttelser av bjelkelaget.

Ved elder trapp i kjeller er deler av bjelke fjernet.

Konsekvens/tiltak:

- Råteskadet treverk må skiftes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Lokale utbedringer. Omfang er usikkert og det blir da også estimetet.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Sprekker i fuger. Det ble foretatt feierkontroll i 2017 hvor det ble planlagt rehabilitering av pipe innen 5 år. Dett er ikke utført . Det bør foretas kontroll av stedlig feiervesen. Det bør tas høyde for rehabilitering. Dette må ses i sammenheng med oppgradering av loftetasjen.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Kontroll bør foretas før videre bruk. Estimat kun for kontroll, ikke utbedringer.

Innvendig > Krypkjeller:

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er manglende fuktsperre på bakken.

I kryprom er det åpen jord uten tildekking.

Fuktmålinger med høye verdier.

Konsekvens/tiltak:

- Bedre ventilering må etableres.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Kryprom ses i sammenheng med andre bygningsdeler. Det samme med tiltak. Estimat usikkert pga omfang.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell:

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

Rommet er tilvirket før det kom spesielle krav til våtrom(1997).

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende krav i våt sone. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. I tillegg er rommet alder og brukspreget.

Konsekvens/tiltak:

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

Våtrommet er i daglig bruk men er av noe eldre dato og preges av det.

Rommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer for å oppfylle dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett.

Sikringspanel med automatsikringer og 11 fordelingskurser. Inntak og hovedsikringer plassert i sikringsskap i uthus. EL kontroll av lokalt tilsyn i 2017.

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.
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2017 Foretatt en del nytt etter EL kontroll. Nytt hovedskap i uthus og nytt panel i bolig.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Nei Noe er gjort som egeninnsats av eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Kun på arbeid utført etter kontroll i 2017.

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

Det bemerkes at undertegnede ikke er fagkyndig på EL anlegg. Ønskes ytterligere vurdering bør man ta kontakt med EL fagkyndig. Ut fra alder på eldste del av anlegget, avvik og manglende dokumentasjon fra tidligere eiere bør en kontroll av hele anlegget foretas. Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer/oppgradering.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:

Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

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

Innbo og løsøre

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Fiber altibox.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter på tomt. Garajehus har fått igangsettelsestillatelse i 2007, men det er ikke mottatt noen ferdigattest. Se info under "ferdigattest".

Diverse
Følgende medfølger handelen:
- Alt som står igjen i driftsbygning ved visning.
- Alt som står igjen i 2. etasje enebolig.
- Kjøkkenbord med stoler på kjøkken.
- Oppvaskmaskin.
- Seng på barnerom.
- Paviljong ramme og vegger til paviljong - kjøper må eventuelt ordne ny takduk selv.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og vedovn i stue.
Varmekabler på bad er koblet ut.
Panelovner.

Piper og ildsteder:
Forrige feiing ble utført fra taket 10.06.2021.
Forrige tilsyn av vedovn var 06.03.2017. Kommentar var da at eier skulle rehabilitere skorsteinen innen 5 år.

Det er utført tilsyn av piper og ildsteder 09.04.2024, hvor følgende avvik ble notert:
- Adkomst til tak er ikke tilfredsstillende. For få trinn opp til pipe. Frist for retting er satt til 30.04.2024.

Noterte avvik som bør følges opp er:
- Røykløp ukjent- teglskorstein plassering. Det mangler feieluke på loft ved retningsendringen av skorstein.
- Skorsteinen bør rehabiliteres. Med tenke på grunne fuger, alder og sotrenner (2.etasje) bør skorsteinen renoveres.

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 000 000

Kommunale avgifter
Kr 5 231

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Faktura sendes i 12 terminer.
Det betales kommunale avgifter for slam, renovasjon, branntilsyn og feiing.

Eiendommen er tilknyttet slamavskiller. Ved tømning av tanken, fakturerer Sandefjord kommune gebyr for rensing av slam, kr. 307,50 pr m3.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i kommunens registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med.

Formuesverdi primær
Kr 1 352 654

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 5 140 084

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter
Kommunale avgifter, forsikring, strøm, tv, Internett.
Obs: Dette er ikke en uttømmende liste.

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 210, bruksnummer 9 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:

3907/210/9:
20.11.2008 - Dokumentnr: 942469 - Jordskifte
Grensegangssak 0700-2007-0014

Gjelder denne registerenheten med flere
28.12.2005 - Dokumentnr: 9002882 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3907 Gnr:210 Bnr:4 Opprinnelig dok nr 19626/2005 fra TØNSBERG TINGRETT
01.01.2020 - Dokumentnr: 670710 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0710 Gnr:210 Bnr:9
01.01.2024 - Dokumentnr: 455436 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3804 Gnr:210 Bnr:9
Ferdigattest/brukstillatelse Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen på eiendommen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 20-1 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest.
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 foreligger udaterte innvendige, utvendige og snitt-tegninger av garasje. Garasje fikk i 2007 igangsettelsestillatelse, men det er ikke mottatt noen ferdigattest. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for godkjenning og ferdigattest for garasje.

Vei, vann og avløp Privat vei, vann og avløp. Brønn med trykktank på tomten. Eiendommen har slamavskiller. Det er etablert privat utslipp, men kommunen har ingen informasjon vedr. dette. Kjøper må påregne at det vil komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning og montering av vannmåler. Pumpehus står på naboen sin tomt (Høyjordveien 514). Nytt borrehull i 2022 iflg. selger. Det er ikke tatt vannprøver. Strømmen fra pumpehuset går ned til sikringsskap i driftsbygning på denne eiendommen. Det har ikke blitt sendt regning for strøm til nabo i Høyjordveien 514. Det anbefales å tinglyse bruksrett til pumpehuset og eventuelt ordne en avtale om strømmen. Kjøper overtar ansvaret for dette. Det anbefales å tinglyse veirett inn til denne eiendommen over Høyjordveien 514 (gnr. 210/bnr1), gnr. 210/bnr 6 og gnr. 209/bnr. 5 - kjøper tar over ansvaret for dette.
Regulerings og arealplaner Kommuneplan/ Kommunedelplan: Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen (21.09.2023) er avsatt til: - LNFR for spredt boligbebyggelse, fremtidig. - LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende. - Ras- og skredfare.
Området er ikke omfattet av noen reguleringsplan og det er ikke reguleringsplaner under arbeid i området.
Kommentar: - Boligen er registrert som bestående godkjent helårsbebyggelse i LNFR-område. Se kapittel 3 i

utfyllende bestemmelser til kommuneplanen arealdel. - Eiendommen ligger i et område avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR). I LNFR-områder er det generelt bygge- og deleforbud. Se kapittel 3 i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel for eventuelle muligheter til utvikling av eiendommen. - I gjeldende kommuneplan er det vist hensynssone "ras og skredfare, kvikkleire" over eiendommen. Det må påregnes krav om geotekniske undersøkelser før iverksetting av byggetiltak i disse områdene, jf. kommuneplanbestemmelse 5.1.2.
Adgang til utleie Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.
Verneklasse/SEFRAK Bygningen er SEFRAK-registrert med rød trekant i kommunens kartløsning. Dette tyder på at bygningen er SEFRAK-registrert med antatt oppføringstidspunkt før 1850. Registreringen er en kartlegging av alder, og medfører ikke i seg selv et særskilt vern. Det er imidlertid meldeplikt for søknader om endring og/eller riving av bygninger oppført før 1850 jamfør kulturminneloven § 25. Bygningen er ikke fredet etter kulturminneloven. Kjøper oppfordres til å ta kontakt kommunen for å avklare om den har særskilte bestemmelser om vern etter plan- og bygningsloven for ytterligere informasjon.
Det er knyttet Sefrak-minne på Våningshuset (bygning 140472786). Navn: Våningshus, Ruelsrød. Bygningstype: Våningshus.

Tidsangivelse: Undefined. SEFRAK-ID: 0719-0206-031. Bygningsnummer: 140472786. Opprinnelig sosialt miljø: Undefined.
Legalpant Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.
Kommentar konsesjon Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.
Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. 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 selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. 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 overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at

opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

overtakelse.
Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold:
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig

avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
100 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 000 000,00))

119 140,- (Omkostninger totalt)

4 119 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 119 140

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utgifter ifm utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS,
Rådhusgata 17
3211 Sandefjord
Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato

16.04.2024

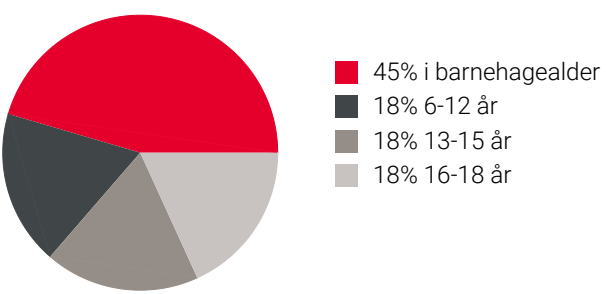
Offentlig transport

🚶 Ruelsrød Linje 124	7 min 🚶 0.5 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RE11	22 min 🚶 20.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	28 min 🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 54 min 🚶

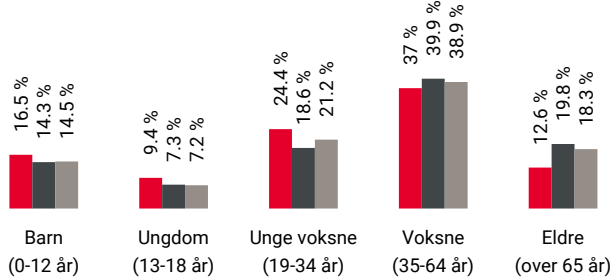
Skoler

Høyjord skole (1-7 kl.) 110 elever, 8 klasser	6 min 🚶 3.5 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 16 klasser	9 min 🚶 7.5 km
Re videregående skole 600 elever	18 min 🚶 14.5 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	20 min 🚶 19.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Gran	125	51
Kommune: Sandefjord	64 943	29 732
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Høyjord barnehage (3-5 år) 37 barn	4 min 🚶 2.5 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	7 min 🚶 5.4 km
Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	8 min 🚶 7 km

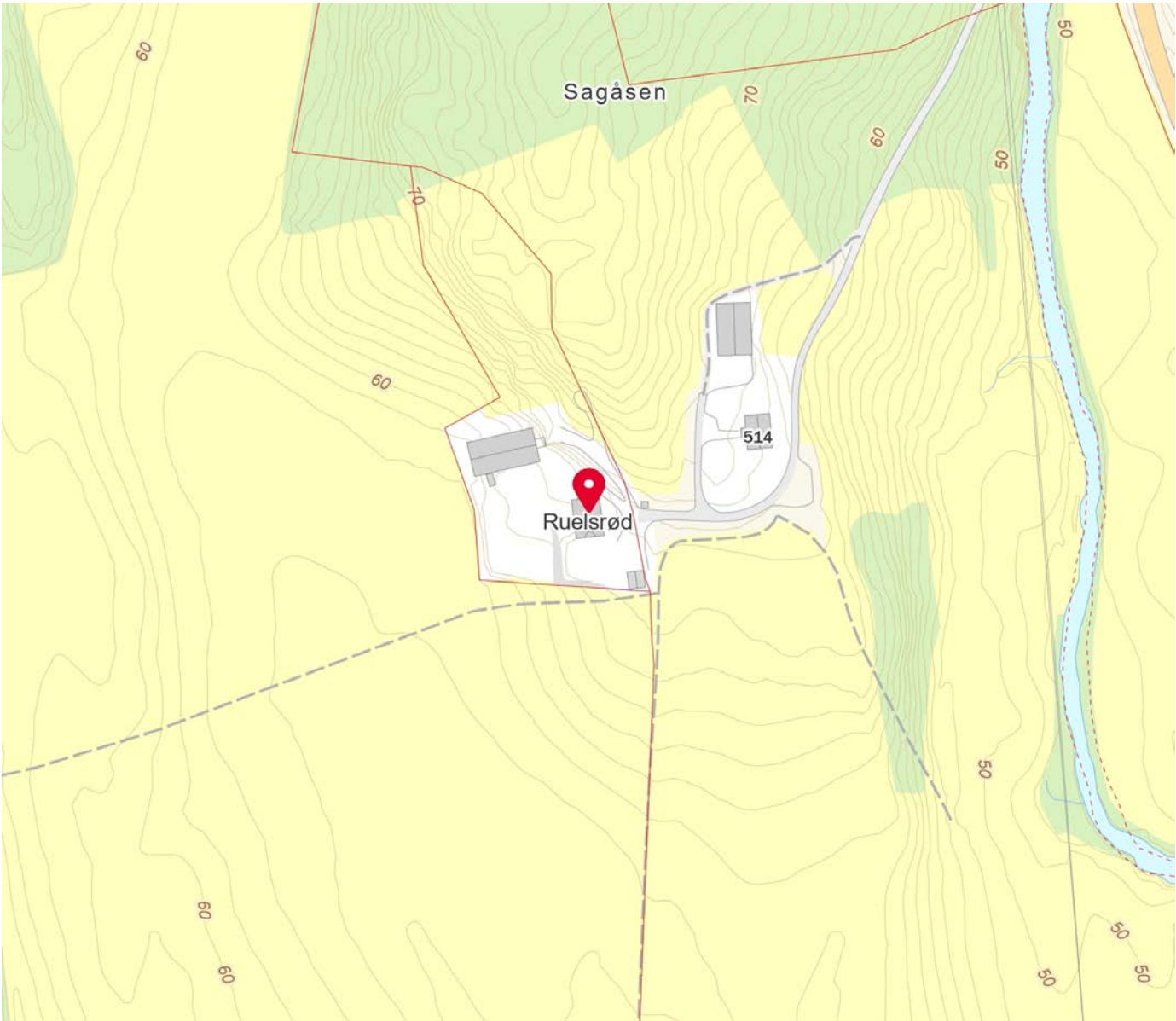
Dagligvare

Kiwi Andebu	9 min 🚶
Meny Andebu PostNord	9 min 🚶 7.2 km

Sport

⚽ Høyjord Skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 🚶 3.4 km
⚽ Haugarbanen idrettsanlegg Fotball, friidrett	7 min 🚶 5.1 km
🏊 Treningscenteret Andebu	9 min 🚶
🏊 Sporty24 Sem	16 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

HØYJORD STAVKIRKE



Høyjord stavkirke (Haugagerdis kirkja) står i tettstedet Høyjord i Sandefjord kommune og har fått sitt navn etter gården den ble bygd ved. Det er den eneste stavkirken i Vestfold og den sydligste i Norge som har overlevd inn i vår tid fra middelalderen.

Høyjord stavkirke er en enskipet midtmastkirke. Det har vært vanlig å datere denne kirken til ca. år 1300, men den antas å ha blitt bygd i to faser. Koret er trolig halvdel av 1100-tallet, mens selve skipet er fra ca. 1275. Dette kan indikere at deler av kirken har vært tatt ned og gjenoppbygd. Kirken hadde også svalganger fram til 1689, men siden har disse forsvunnet. Siste gang kirken ble restaurert var i perioden 1948– 1953. Arbeidene ble ledet av arkitekt Otto L. Scheen. Det var under denne restaureringen at man oppdaget at kirken opprinnelig var en såkalt midtmastkirke. Midtstav og takrytter ble rekonstruert i 1952. Kirken ble gjenåpnet 20. september 1953.

Kirken er en av kun tre gjenværende midtmastkirker. De to andre er stavkirkene i henholdsvis Nore og Uvdal. Det er en type stavkirke med en sentralt plassert midtmast som bærer en takrytter med spir. Takrytteren er da et virkelig tårn og ikke bare et dekorativt innslag. I tillegg til den sentrale midtmasten har kirken 12 bærende staver. Hver av dem har sin egen unike dekor.

- Wikipedia



Skoler og barnehager i Andebu

Sentralt i Andebu har du barnehagene Møyland og Gravdal. I tillegg til disse har du barnehagene Smiehavna og Kodal i Kodal, og Høyjord barnehage i Høyjord.

Barneskolen er Andebu barneskole som huser i underkant av 300 elever fra 1.-7.-klasse.
I Kodal har du barneskole med ca 160 elever, og i Høyjord har du barneskole med ca 100 elever.

Andebu ungdomsskole med ca 200 elever ligger like ved Andebu barneskole og tar imot elevene fra Høyjord og Kodal.



Høyjord barnehage



Høyjord barnehage er en av 22 kommunale barnehager. Barnehagen ble bygget ut i 2023, og åpnet sin fjerde avdeling i januar 2024.

Barnehagen ligger flott til i skogkanten, og uteplassen er en kupert naturtomt med et uteområde som byr på mange utfordringer og lekemuligheter. Nærmiljøet er omgitt av natur og friområder, og har en flott uteplass med koje og lavvo et steinkast unna barnehagen.

Barnehagen har fokus på språk, og Høyjord er en av fire kommunale barnehager som er i ferd med å bygge opp kompetanse på tegnspråk.

Bilde og tekst hentet fra:

<https://www.barnehagefakta.no/barnehage/982383927/hoyjord-barnehage>

<https://www.sb.no/nyheter/hoyjord/barnehager/i-andebu-var-alle-enige-men-i-nye-sandefjord-ma-de-vente/s/5-73-573965>

<https://www.sandefjord.kommune.no/Barn-og-unge/Barnehage/Barnehager-i-Sandefjord/hoyjord-barnehage/>

GRAVDALSRUNDEN



Skitur på vinteren eller gåtur på sommeren. Opplev turløypene i Andebu!

Gravdalsrunden ligger i Andebu i Sandefjord kommune og er på 6 km. Fra Gravdalsrunden har man også tilgang til flere turløyper som blant annet Re-løypene.

Turløypene brukes både til skiturer på vinteren som til gåturer på sommeren.

Gravdal Velforening er frivillige som vedlikeholder turløypene etter beste evne, både med oppkjøring av skiløyper, klipping av gress, samt fjerning av trær og kvister.

Gravdalsrunden fikk i 2018 helt nye skilter som gjør det mer oversiktlig for deg som er ute på tur.



Andebu for store og små

I Andebu har du tilbud til både store og små. Ved Andebu Herredshus og barneskole har Andebuparken blitt til. Her har du skatepark, klatrestativ, benker, og basketballbane for å nevne noe.

Ved Møylandsletta har du fotballbaner, treningsapparater, Andebu bootcamp, Trappa og klatreparken som Høyt og Lavt har bidratt med. Her har du også gapahuken til Møyland barnehage, så du kan tilbringe hele dagen med

grilling og kos. Møylandsletta er også et godt utgangspunkt for flere flotte turer og skiløyper som går forbi. I skogsveien mellom Møylandsletta og Skjeggerød har det kommet lys, så her er det fint å gå selv om skumringen er på vei.





Ved Andebu skole finner du H-Glass Arena som er hovedfotballbanen til Andebu. Ved skolen finner du også akebakken som er etablert for skolen, med lys og gapahuk på toppen. Her har du også Andebu diskogolfbane om du ikke tar turen til Håskén for diskogolf der.

På Håskén har du gokartbane, driftingbane, og Håskén diskogolfbane med 18 hull.

Andebu kan også by på en frivillighetsstentral som virkelig jobber for nærmiljøet, og at det skal være aktiviteter og tilbud til alle, uansett alder.

<https://andebu.frivilligsentral.no/>
<https://tot.dnt.no/barnasturlag/>

Sandefjord Sentrum

Sandefjord er en by i vekst og etter kommunesammenslåingen med Andebu og Stokke har sentrum også fått et sterkere fotfeste som "hovedstaden" for de tre gamle kommunene.

Byen er vakker og du kan spasere langs brygga og nyte sommerlivet, eller ta en tur oppover mot Hvaltorvet og handlegatene.

Badeparken som er byens grønne lunge og et flittig brukt område som blant annet brukes til forskjellige

kulturelle arrangement.

På en varm og god sommerdag er det hyggelig å sette seg ned på en fortauskafé eller spise en god lunsj på et av spisestedene i sentrum. Mulighetene er også gode for at du skal kunne finne en klar favorittkafé i sidegatene eller på Hvaltorvet. Hvaltorvet tilbyr flere kjeskjeder, kafé restauranter, interiør butikker, sko- og veskebutikker, eller om du ønsker noe innen velvære eller foreksempel elektronikk. Her finner du det meste!



SLOTTSFJELLET



Et lite fjell i Tønsberg by i Vestfold kommune med en høyde på 63 moh. Her finner man ruinene av en kirke og Tunsberghus festning fra middelalderen, samt Slottsfjellstårnet, byens landemerke, reist til Tønsbergs 1000-års-jubileum i 1888. Ved foten av fjellet ligger Slottsfjellsmuseet. Tårnet på Slottsfjellet ble reist i 1888 på privat initiativ som et minnesmerke i forbindelse med Tønsberg bys tusenårsjubileum. Det er et 17 meter (60 fot) høyt utkikkstårn i stein og en enkel rundbuet nyrenessanse-stil som kan gi assosiasjoner til borgtårn fra middelalderen. Fasaden er dekorert med et sitat fra Bjørnstjerne Bjørnson, innskriften «871-1871 Maa Byen som paa Tunet staar, faa blomstre nye Tusind-aar», og kongesignaturene «Haakon R 1. august 1906», «Olav R 1. juli 1958» og «Harald R. 9. mars 1992». Slottsfjellstårnet var i bruk som Tønsberg museum fra 1894 til 1930.

Steintårnet erstattet et utkikkstårn av tre som Tønsberg Sjømannsforening bygde i 1856 og som brant ned i 1874. Hvert år arrangeres Slottsfjellfestivalen. En rock- og popfestival som finner sted hver sommer. Den hadde oppstart i 2003. Konsertscener og publikumsområder anlegges blant ruinene av middelalderfestningen Tunsberghus på Slottsfjellet og området rundt. Det avholdes også konserter i andre lokaler i byen. Slottsfjell har også klubbscener i byen hvor festen fortsetter etter at festivalområdet stenger.



Tilstandsrapport

Høyjordveien 512, 3158 ANDEBU

SANDEFJORD kommune

gnr. 210, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 14.03.2024

Rapportdato: 10.04.2024

Oppdragsnr.: 12451-1602

Referansenummer: DB7403

Autorisert foretak: Auen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Auen

Vår ref: Anders Auen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Auen Takst AS

Auen takst startet opp med takseringstjenester i 2014.

Har adresse i Vassåsveien 46 - 3090 Hof.

Oppdragsområde er hovedsakelig gamle Vestfold men også nedre del av gamle Buskerud og Telemark.

Tilbyr tjenester innen verditaksering av bolig, fritid og landbrukseiendommer, samt tilstandsrapporter, forhåndstakster og byggelåns kontroll.



Rapportansvarlig

Anders Auen

Anders Auen

Uavhengig Takstingeniør

anders@auentakst.no

975 26 915



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1859. Tak lagt om tidlig på 2000 tallet. 3 vegger er foret ut, tilleggsisolert og kledd om i perioden 2015 -21. De fleste vinduer og inngangsdør også fra denne tiden. Det er utført drenering rundt boligen ca 2015. Noe fukt forekommer i krypkjeller. Tiltak mot fukt i kjeller er utført. Dette med ventilasjon. Utvendig er det påpekt enkelte avvik og behov for utbedringer. Innvendige overflater med noe varierende slitasje. Eldre bad som er i daglig bruk men her behov for oppgradering. Eldre kjøkken som er noe supplert i 2010. Det er foretatt noe utskiftinger på vvs anlegg med bla. ny bereder i 2017. EL anlegg også med noe oppgraderinger. Her forekommer avvik og behov for komplettering og kontroll. I 2.etg er det påbegynt rivning for og oppgradere etasjen.

Enebolig - Byggeår: 1859

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Forenklet undertak. Besiktiget fra takfot i stige mot øst. Ifølge tidligere rapport er taket lagt om tidlig på 2000 tallet.

Malte vindskier og israfter. Fra tidlig 2000 tallet. Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål. Varierende alder.

Vegger av tømmer. I perioden 2015-21er 3 vegger foret ut, tilleggsisolert og kledd med liggende panel. Vegg mot nord med eldre raftekledning. Plassbygget takkonstruksjon med sperrer. Undertak av over/underligger. Loft isolert med sagflis.

Vindu i kjeller med 2 lags glass.

Ytterdører av formpresset materiale. De er fra 2015 og 2022. Terrassedører med 2 lags glass. De er fra 1994 og 2023. Eldre finert dør til kjeller. Terrassedør på loft er ikke funksjonstestet.

Terrasse av impregnerte materialer anlagt på grusdekke. Malt levegg. Gjort som egeninnsats. Overbygget trapp av betong belagt med fliser. Rekkverk av treverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater i oppholdsrom består på gulver av parkett og beleg, Vegger og himlinger med malte/umalte overflater av tapet, panel og panelplater og takessplater. Trebjelkelag mellom etasjene. Stubbloft mot kjeller. Gulver mot grunn av betong. Det er foretatt tiltak mot fuktig miljø i kjellerrom. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke registrerte målinger på eiendommen. Dette utelukker ikke at det er forekomster. Pipe av teglstein. Sotluke i kjeller. Beslått over tak. Kryprom under deler av 1.etg. Besiktiget fra luke i bod. Det er en eldre brønn i hovedkjeller hvor det står vann.

Boligen har malt tretrapp opp til loft. Innvendig har boligen fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Flislagte gulver av betong. Sluk av plast. Flislagte vegger og panel i himlingen. Rommet inneholder innredning med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Kabinett nytt. Varmekabler koblet fra. Ukjent alder men en del eldre en 1997. Hulltaking er foretatt fra soverom/kontor, uten å påvise unormale forhold. Målt 8 %

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av rustfritt stål. Plass for komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Varierende alder. Eldste fra 1970 tallet. Nyeste del ved kum ca fra 2010. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulv belagt med beleg. Vegger med tapet og malte plater i himlingen. Servant og wc. Ventil på vegg og panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av kobber. Kort strekk av plast.
Stoppekran i kjeller. Stoppekran og enkelt rør er byttet etter 2011.
Det er avløpsrør av plast. Durgoventil montert i kryprom.
Boligen har ventiler i vegger. Forøvrig naturlig ventilasjon.
Det er montert varmepumpe.
Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.
Det er montert et avtrekksanlegg i kjeller for å bedre innemiljø. Fuktmålinger på befaringen viset at tiltaket her effekt.
Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringspanel med automatsikringer og 11 fordelingskurser. Inntak og hovedsikringer plassert i sikringsskap i uthus. EL kontroll av lokalt tilsyn i 2017.
Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser.
Det er drenert på 3 sider av boligen. Drensrør av plast som er ført til kum ut mot jordet. Drensrør er lagd noe ut fra murer da det er risikofyllt å grave for nære murer av naturstein.
Grunnmur i naturstein, stedvis forsterket med betong. I tillegg betongmurer. varierende alder.
Forstøtningsmur av naturstein/granitt e.l. Hensyn til rekkverk er ikke vurdert. Se p.t terrasse.
Flatt og skrånet terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast. Ukjent alder. Det er septiktank med overløp til grøft. Vannledninger er av plast. Borehull med senkepumpe og trykktank. Dette er fra 2022 og er felles med nabo.
Septiktank av betong. Overløp til grøft. Ukjent alder men eldre.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

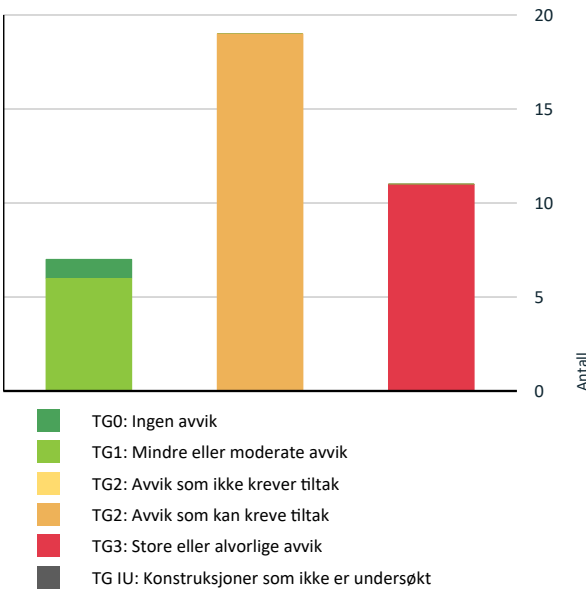
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Foreligger ingen tegninger på boligen.

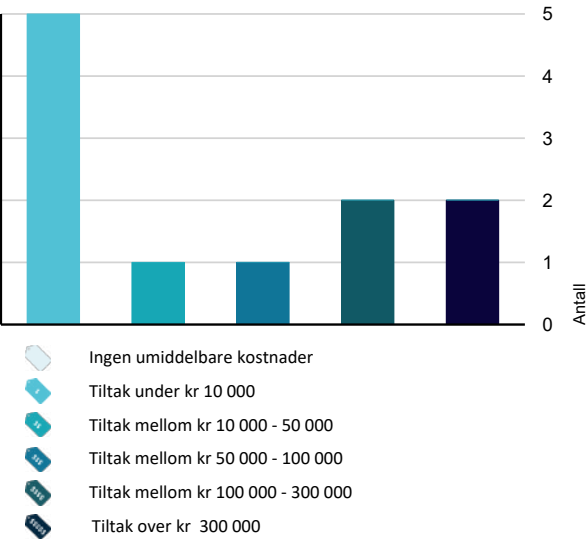
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.
Taksten er avholdt i henhold til gjeldende instruks. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert fullt ut på nivå som for en fagkyndig på disse områder.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.
Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk , kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. I takstbeskrivelsen under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er kjent. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av boligen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding er rapporten å regne som godkjent av selger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Vindskier-israfter	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold	Gå til side

TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Takteking	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
❗	Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
❗	Utvendig > Dører	Gå til side
❗	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
❗	Innvendig > Overflater	Gå til side
❗	Innvendig > Radon	Gå til side
❗	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
❗	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
❗	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗	Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
❗	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
❗	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
❗	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
❗	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1859

UTVENDIG

❗ TG 2 Takteking

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Forenklet undertak. Besiktiget fra takfot i stige mot øst. Ifølge tidligere rapport er taket lagt om tidlig på 2000 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Forekommer mose. Spesielt på overbygg ved trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Mose bør fjernes.

❗ TG 3 Vindskier-israfter

Malte vindskier og israfter. Fra tidlig 2000 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Forekommer værslitasje, grønske. I tillegg skade med råte.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

❗ TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål. Varierende alder.

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.

Varierende værslitasje. Mindre skader. Svetting i enkelte skjøter. Tilfeller av svai/motfall i renner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Lokal utbedring.

❗ TG 3 Veggkonstruksjon

Vegger av tømmer. I perioden 2015-21er 3 vegger foret ut, tilleggisolert og kledd med liggende panel. Vegg mot nord med eldre raftekledning.

Vurdering av avvik:

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

Værslitasje deler av sydvegg samt enkelte mindre sprekker. Varierende tilpassinger rundt vinduer. Ikke dryppnese på belisting. Varierende funksjon av musebånd da det stedvis er glipe. Eldre råteskader synlig i tømmer i rom under rehabilitering. Ikke registrert fukt på befaringen. Råte og noe fukt i eldste kledning(nord). Her er også begrenset utlufting. Bygget har en eldre tømmerkonstruksjon som kan ha skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Råteskadd kledning og tømmer er naturlig å utbedre/bytte ved videre rehabilitering av rom og ved bytte av kledning. Forøvrig lokale utbedringer. Ukjent omfang. Estimert usikkert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer. Undertak av over/underligger. Loft isolert med sagflis.

Vurdering av avvik:

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

Konstruksjonen har skjevheter. Eldre fuktskjolder. Brannskadet treverk. Dette er gammelt, over 50 år. Det er påbegynt rivning av inventar slik at endel sagflis som har vært isolasjon er fjernet. Ingen diffusjonssperre.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Etasjen må rehabiliteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Vinduer

Vindu i kjeller med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Råte i lister mot glass. Vindu er montert feil. Dette er et vindu beregnet får stående montering, ikke liggende.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Må byttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vinduer - 2

Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 1994 og 2015/16. De eldste er på loftet.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Dette er på sydvegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utføre vedlikehold.

Dører

Ytterdører av formpresset materiale. De er fra 2015 og 2022. Terrassedører med 2 lags glass. De er fra 1994 og 2023. Eldre finert dør til kjeller. Terrassedør på loft er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i dørblad på dør mot øst. Kjellerdør er alder/værslitt og med glipe i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse av impregnerte materialer anlagt på grusdekke. Malt levegg. Gjort som egeninnsats.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Skjevheter er i levegg

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

Overbygget trapp av betong belagt med fliser. Rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

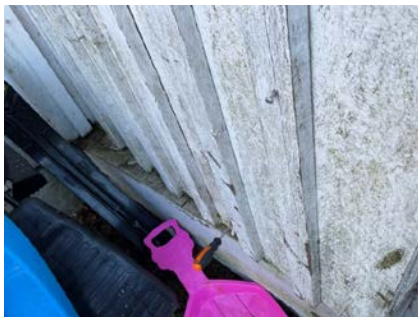
- Det er påvist andre avvik:

Forekommer skjevheter pga svikt i grunn. Overbygg står skjeft på fundament av betong. Sprekk i flis. Råte i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og utbedringer.



INNENDIG

Overflater

Overflater i oppholdsrom består på gulver av parkett og belegg, Vegger og himlinger med malte/umalte overflater av tapet, panel og panelplater og takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varierende slitasje. Noe rift i tapeter som følge av bevegelser i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens bruk, oppgradering etter eget behov/ønske.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene. Stubbloft mot kjeller. Gulver mot grunn av betong. Det er foretatt tiltak mot fuktig miljø i kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er påvist/oppløst om aktivitet fra skadedyr i trebjelkelag.

Det er skjevheter i trebjelkelag og i gulver mot grunn. Tegn på eldre insektsaktivitet men ingen synlige på befaringen. Det opplyses at det har vært hussopp i rom som er under rehabilitering. Her er bjelkelag fjernet. Det er foretatt behandling av skadedyr og hussopp av firmaer. Høyt fuktnivå i bjelker i krypkjeller. Provisoriske understøttelser av bjelkelaget. Ved elder trapp i kjeller er deler av bjelke fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Lokale utbedringer. Omfang er usikkert og det blir da også estimert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke registrerte målinger på eiendommen. Dette utelukker ikke at det er forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe av teglstein. Sotluke i kjeller. Beslått over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Sprekker i fuger. Det ble foretatt feierkontroll i 2017 hvor det ble planlagt rehabilitering av pipe innen 5 år. Dett er ikke utført . Det bør foretas kontroll av stedlig feiervesen. Det bør tas høyde for rehabilitering. Dette må ses i sammenheng med oppgradering av loftetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kontroll bør foretas før videre bruk. Estimert kun for kontroll, ikke utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Ildsted.

Peisovn med rentbrennende kammer.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 3 Kryp kjeller

Kryprom under deler av 1.etg. Besiktiget fra luke i bod. Det er en eldre brønn i hovedkjeller hvor det står vann.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

I kryprom er det åpen jord uten tildekking. Fuktmålinger med høye verdier.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Kryprom ses i sammenheng med andre bygningsdeler. Det samme med tiltak. Estimert usikkert pga omfang.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp opp til loft.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold av overflater.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Normal brukslitasje. Enkelte har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflatebehandling.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagte gulver av betong. Sluk av plast. Flislagte vegger og panel i himlingen. Rommet inneholder innredning med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Kabinett nytt. Varmekabler koblet fra. Ukjent alder men en del eldre en 1997.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er tilvirket før det kom spesielle krav til våtrom(1997).

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende krav i våt sone. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. I tillegg er rommet alder og brukspreget.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet er i daglig bruk men er av noe eldre dato og preges av det. Rommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer for å oppfylle dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom/kontor, uten å påvise unormale forhold. Målt 8 %



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av rustfritt stål. Plass for komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Varierende alder. Eldste fra 1970 tallet. Nyeste del ved kum ca fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldste del preges av alder og bruk. Fronter har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fungerer med dagens tilstand. Oppgraderinger er naturlig innen rimelig tid.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv belagt med belegg. Vegger med tapet og malte plater i himlingen. Servant og wc. Ventil på vegg og panelovn.

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.
- Det er påvist andre avvik:

Noe bruksslitasje på overflater. Rift i tapet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Oppgradering av overflater etter egne behov/ønsker.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Kort strekk av plast. Stoppekran i kjeller. Stoppekran og enkelt rør er byttet etter 2011.

Vurdering av avvik:

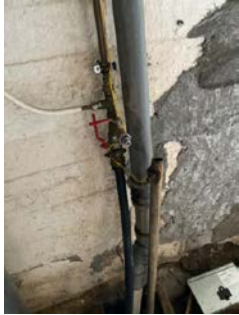
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis lang mellom eller manglende oppheng på rørstrekk. Eier opplyser at vannrør til tider har frosset. Tiltak for å hinder dette bør gjøres.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rør må klamres og festets tilstrekkelig. Tiltak mot frost Ut fra alder bør noe utskiftninger etter hvert påregnes.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Durgoventil montert i kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Durgoventil er ikke en tilfredsstillende løsning på utlufting av anlegget. Bør føres over tak.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventiler i vegger. Forøvrig naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Det er montert varmpumpe.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Det er montert et avtrekksanlegg i kjeller for å bedre innemiljø. Fuktmålinger på befaringen viset at tiltaket her effekt.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l



TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringspanel med automatsikringer og 11 fordelingskurser. Inntak og hovedsikringer plassert i sikringsskap i uthus. EL kontroll av lokalt tilsyn i 2017.

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.
2017 Foretatt en del nytt etter EL kontroll. Nytt hovedskap i uthus og nytt panel i bolig.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Noe er gjort som egeninnsats av eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja Kun på arbeid utført etter kontroll i 2017.

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?

Ja Forekommer løse ledninger, åpne koblinger med og uten boks. Utv kabel uten mekanisk beskyttelse.

Generell kommentar

Det bemerkes at undertegnede ikke er fagkyndig på EL anlegg. Ønskes ytterligere vurdering bør man ta kontakt med EL fagkyndig. Ut fra alder på eldste del av anlegget, avvik og manglende dokumentasjon fra tidligere eiere bør en kontroll av hele anlegget foretas. Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer/oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Mangler i kjeller og på loftet.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Drenering

Det er drenert på 3 sider av boligen. Drensrør av plast som er ført til kum ut mot jordet. Drensrør er lagt noe ut fra murer da det er risikofyllt å grave for nære murer av naturstein.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Dette ut fra at det er noe fuktige masser i krypprom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanskelig å hindre fukt i grunn. Holde kjeller under oppsikt. Utføre de tiltak som er mulig.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i naturstein, stedvis forsterket med betong. I tillegg betongmurer. varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Synlig rustangrepet armering. Forekommer sprekker. Riss, sprekker og skader i pusslag.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av naturstein/granitt e.l. Hensyn til rekkverk er ikke vurdert. Se p.t terrasse.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TG 2 Terrengforhold

Flatt og skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

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

Kunne med fordel vært mer fall fra murer i enkelte partier.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Ukjent alder. Det er septiktank med overløp til grøft. Vannledninger er av plast. Borehull med senkepumpe og trykktank. Dette er fra 2022 og er felles med nabo.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktank av betong. Overløp til grøft. Ukjent alder men eldre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)				
2.Etasje	70			70			70
1.Etasje	144			144	66		144
Kjeller		33		33		21	54
SUM	214	33			66	21	268
SUM BRA	247						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
2.Etasje	Uinnredet loft		
1.Etasje	Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom/kontor, Toalettrom , Bod , Garderobe, Uinnredet rom 2 stk		
Kjeller		Kjellerrom 2 stk	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Foreligger ingen tegninger på boligen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Enkelte vinduer, dører og deler av kledning er byttet. Deler av EL anlegg. Nytt dusjkabinett og varmepumpe.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	117	130

Kommentar

Enebolig

Kjeller har takhøyde ned mot 1,9 m og under. Himling og gulver har skjevheter. Mindre avvik kan forekomme. Loft er revet ut. Forekommer hull i gulvet. Arealet er målt mellom bærende stolper og gavlvegger. Pga av hull kan avvik forekomme.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2024	Anders Auen	Takstingeniør
	Knut Ragnar Solheim Haukjem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	210	9		0	8269.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Høyjordveien 512							
Hjemmelshaver Knut Ragnar Solheim Haukjem							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Eiendommen ligger i område med spredt bebyggelse bestående av bolig og landbrukseieendommer.
Adkomstvei Felles privat vei med nabo
Tilknytning vann Felles borehull med nabo.
Tilknytning avløp Privat septiktank.
Regulering Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).
Om tomten Opparbeidet tomt med plenarealer. Gruset gårdsplass.
Tinglyste/andre forhold Garasje har et bruksareal på 32 kvm. Uthus har et totalt bruksareal på til sammen 670 kvm over 4 plan. Opplysninger er hentet fra takst avholdt i 2021 og er ikke kontrollert av undertegnede.
Bebyggelsen Bebyggelsen består av enebolig, uthus og garasje. I denne rapporten er det kun enebolig som er teknisk vurdert.

Siste hjemmelsovergang

År
2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eieropplysninger	14.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Sluttkontroll EL.	14.03.2024	Fra 2017.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	14.03.2024		Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 seks 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 dampspærren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (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, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/DB7403>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sandefjord og Andebu

Oppdragsnr.

1311240019

Selger 1 navn

Knut Ragnar Solheim Haukjem

Gateadresse

Høyjordveien 512

Poststed

ANDEBU

Postnr

3158

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

12

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

if

Polise/avtalendr.

8540793

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

sprekker i fliser og fuger, noen løse fliser på bad, vask på toalett mangler vannlås,

Initialer selger: KRSH

1

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

montert dusjkabinett på bad 2013

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

nytt kjøkkenbatteri 7.4.2022 Rep av vann rør ved inntak i kjeller 04.03.2021 utskifting av hovedkran og varmtvannsbereeder 07.12.2017

Arbeid utført av

Fevang rør & montering as

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

var vann i kjeller under overtagelse av hus i november 2011, Drenering blei utført våren 2012, ikke vært fukt i kjeller etter det, er montert avfukter system i kjeller av anticimex 2021, pga høy luftfuktighet, den orginale vannbrønn fra gamledager er inne i kjeller,

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ny vedovn i stue 2014,

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

murene på huset er stable steinsmurer så er sprekker på nordveggen, og vestveggen, sprekker i kjeller, skjeve gulv i i samtlige rom som kjøkken,soverom 1, soverom 2, noe sekning i gulv i gang, ujevnheter gulv 2 etasje, låve har deler av muren falt ut ved møkka kjeller vest, og mur til møkka kjeller sør har fått sprekkdannelser og skjevheter å helling inn mot møkka kjeller, sprekker i gulv i møkka kjeller pga tele som dytter gulvet opp, noe skjeve murer her å der på låve,

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

montert krypprunns avfukter i kjeller i 2021 av anticimex, grunnet funn av borebille i treverk, rivd soverom 3, og gang 2 grunnet ekte hussopp i gulv konstruksjon, dette er rivd og sanert, vegger og bakke er sprøytet og tatt hånd om av larvik skadedyrkontroll 29.11.2022, det er tegnet abonnement med nesthood 15.11.2023 mot mus, da det var stor aktivitet, all mus er borte,

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

moer installasjon monterte nytt hovedsikring skap som er i låven, 2017, moer installasjon la opp ny kurs til varmepumpe 2024, er montert opp taklamper i samtlige rom egeninnsats, byttet ut gamle stikk med nye egeninnsats, er kontrollert av faglært i etterkant,

Arbeid utført av

moer installasjon as

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger: KRSH

2

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

el kontroll 2017

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒

Nei

☐

Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

faglært dugnad : drenering, satt inn ny vedovn i stue 2014, fjernet og støpt igjen vedovn på kjøkken og fjernet parafinovn på soverom,

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

egeninnsats/dugnad : foret ut yttervegger og isolert byttet vinduer og dører på sør vegg 2015, østvegg 2016, vest vegg 2021, terrasse 2022, inngangsdør på nord vegg 2022

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒

Nei

☐

Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒

Nei

☐

Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒

Nei

☐

Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒

Nei

☐

Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

felles vann borrehull med nabo,naboen brøyter veien når det passer for han, kan være lurt å lage en avtale med nabo eller en i nærheten eller ha traktor selv, felles søppeldunker med nabo,

Tilleggskommentar

nytt borrehull på 90meter med 50l/min pumpe og 130 l trykktank i 2022, tett kloaktank,ingen krav om rense anlegg enda, Vannrør i krypkjeller bør isoleres før vinteren da di kan fryse på di kaldeste vinterdagene

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

• etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

• ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: KRSH

4

81

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Ragnar Haukjem	5cd46510b764a02c429b11e79ca66fce22e5a5f1	10.04.2024 08:37:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code



KOMMENTAR TIL EIENDOMSOPPLYSNING –

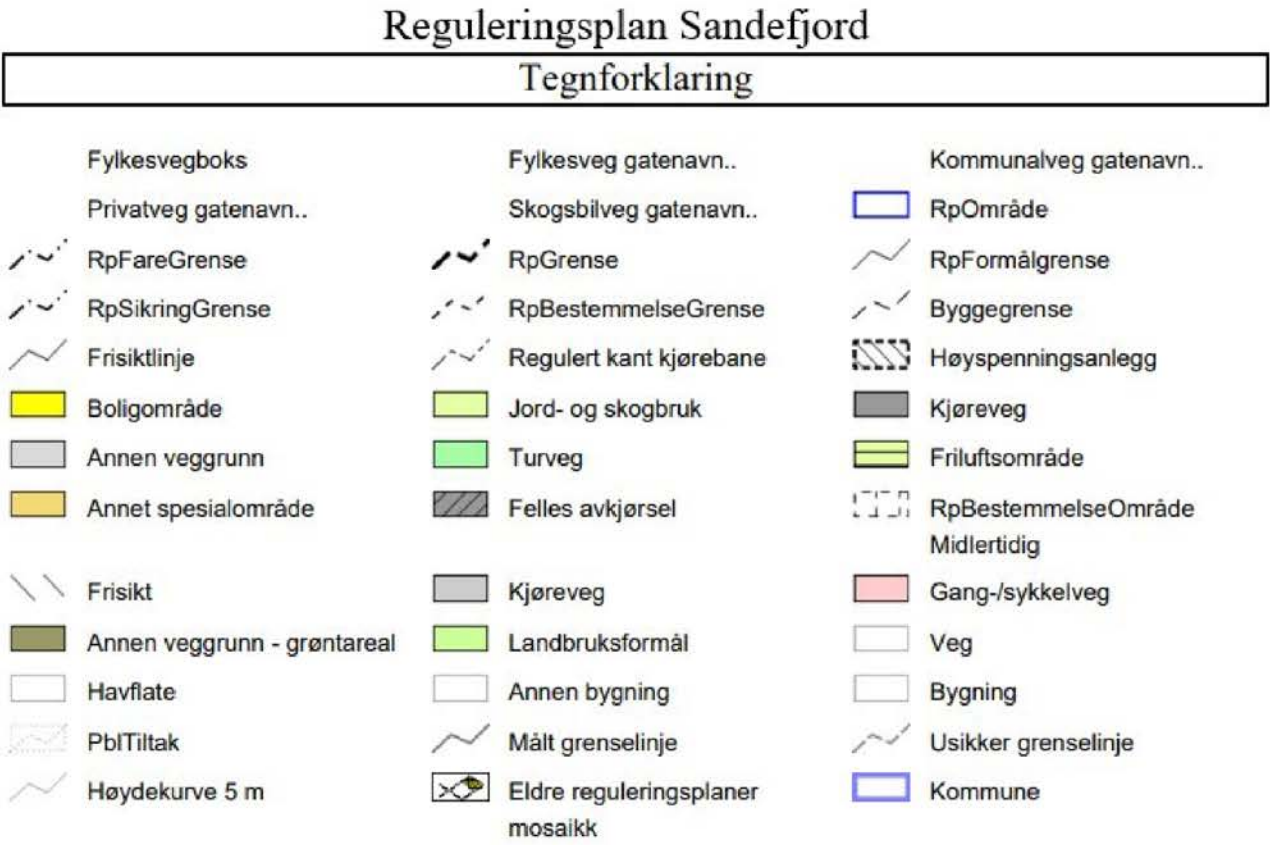
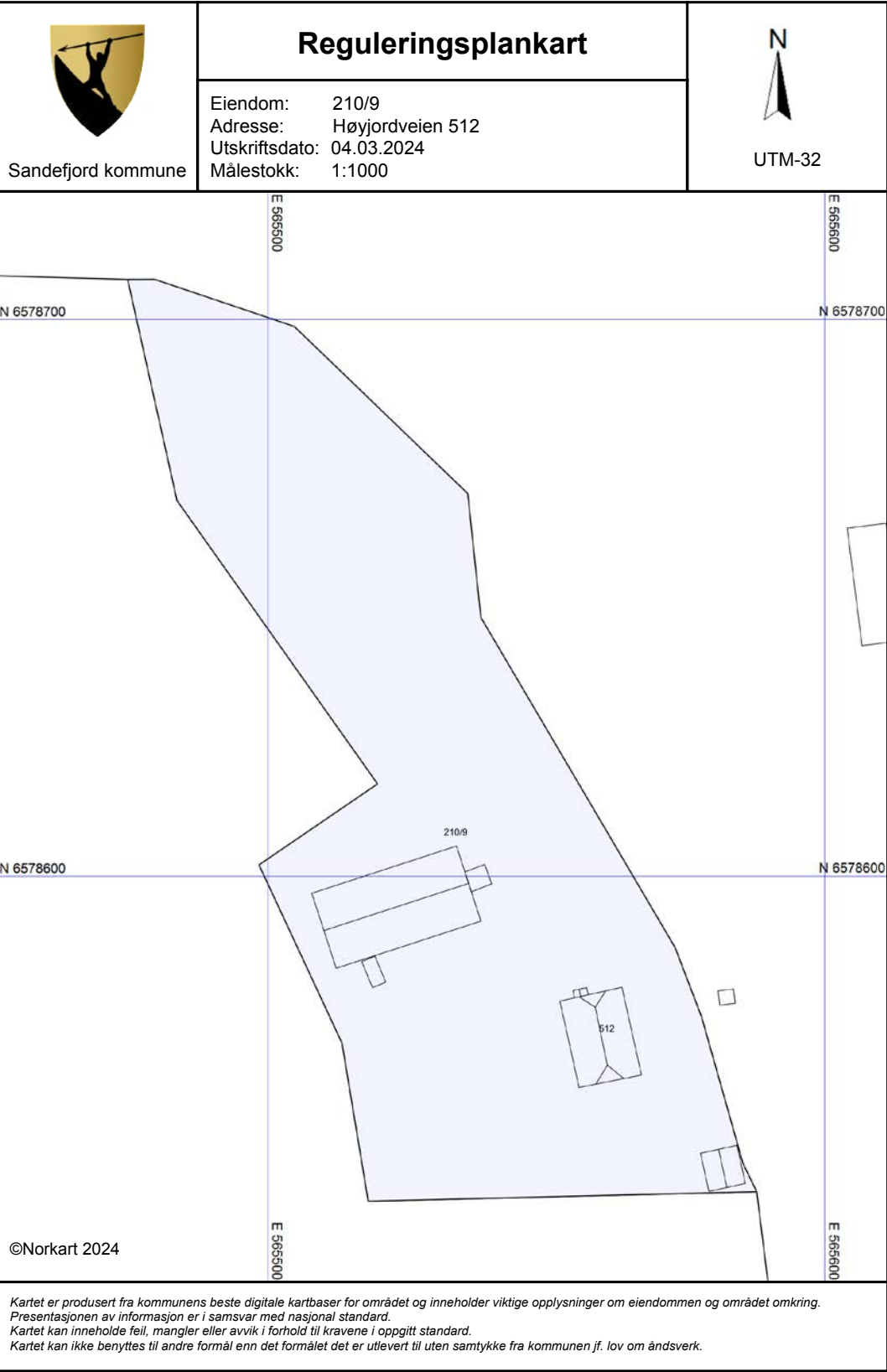
GBNR 210/9 HØYJORDVEIEN 512

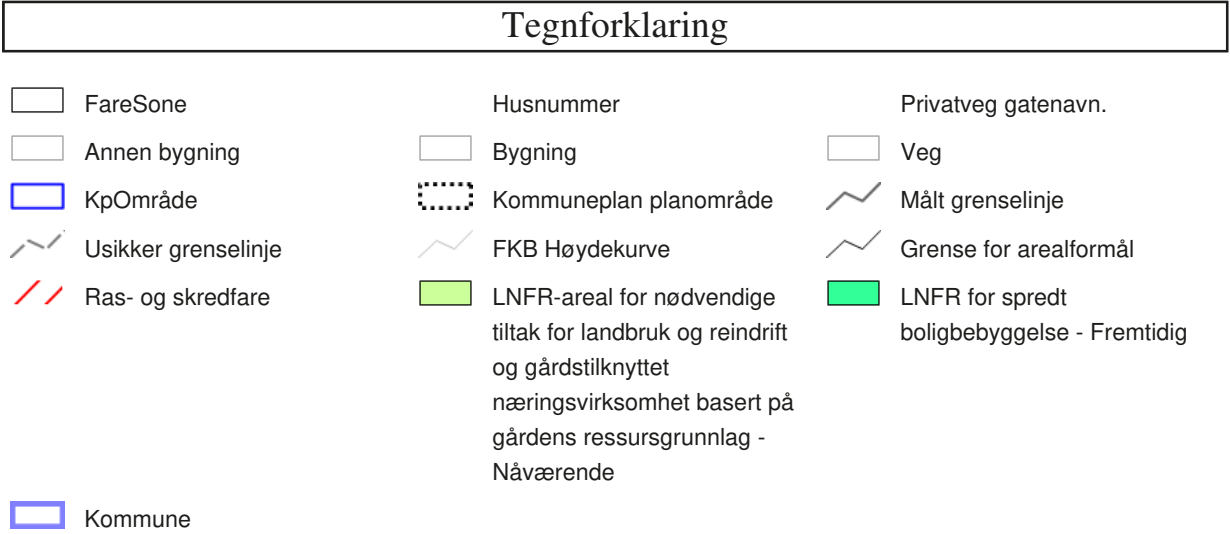
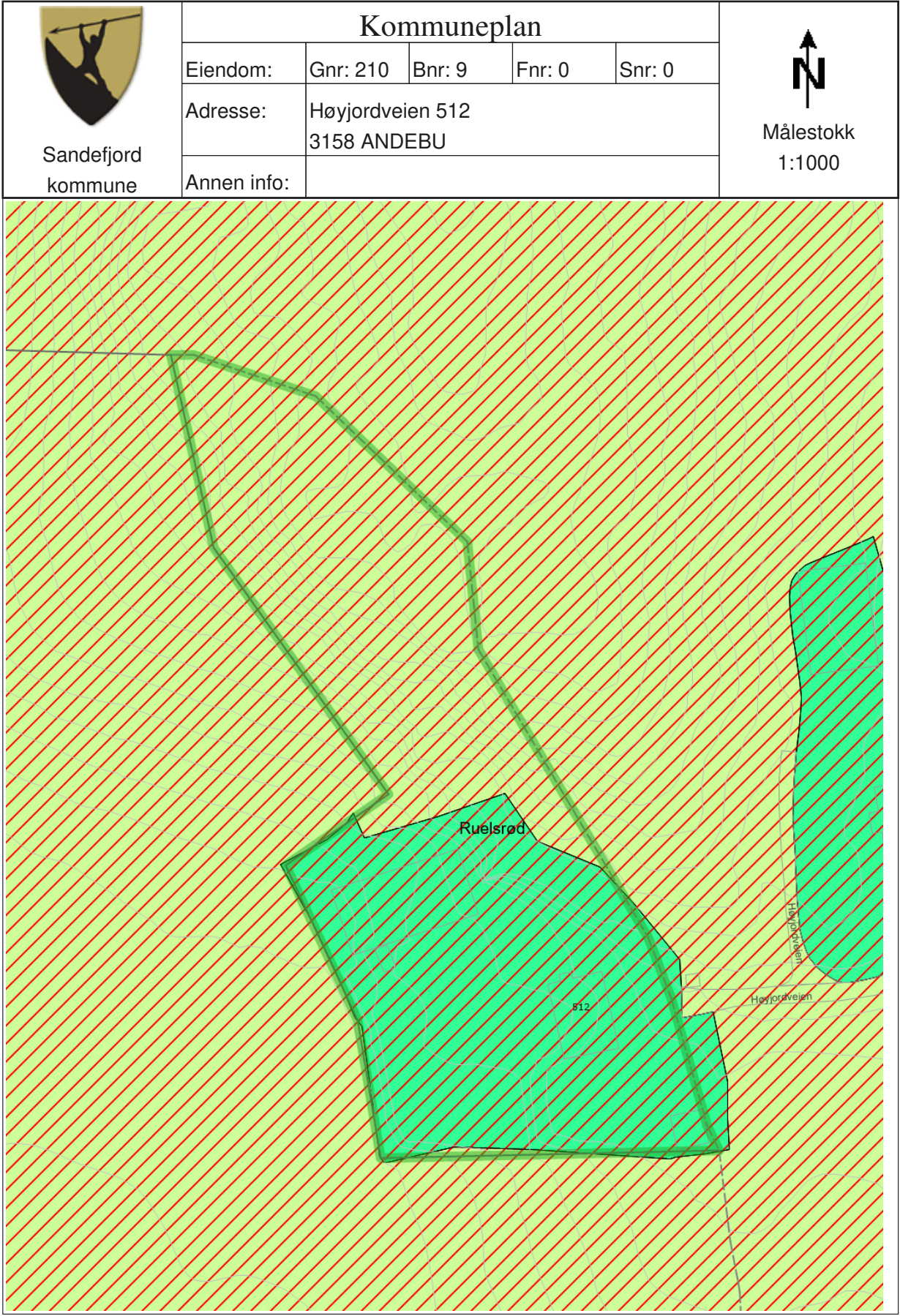
Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen på eiendommen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 20-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest.

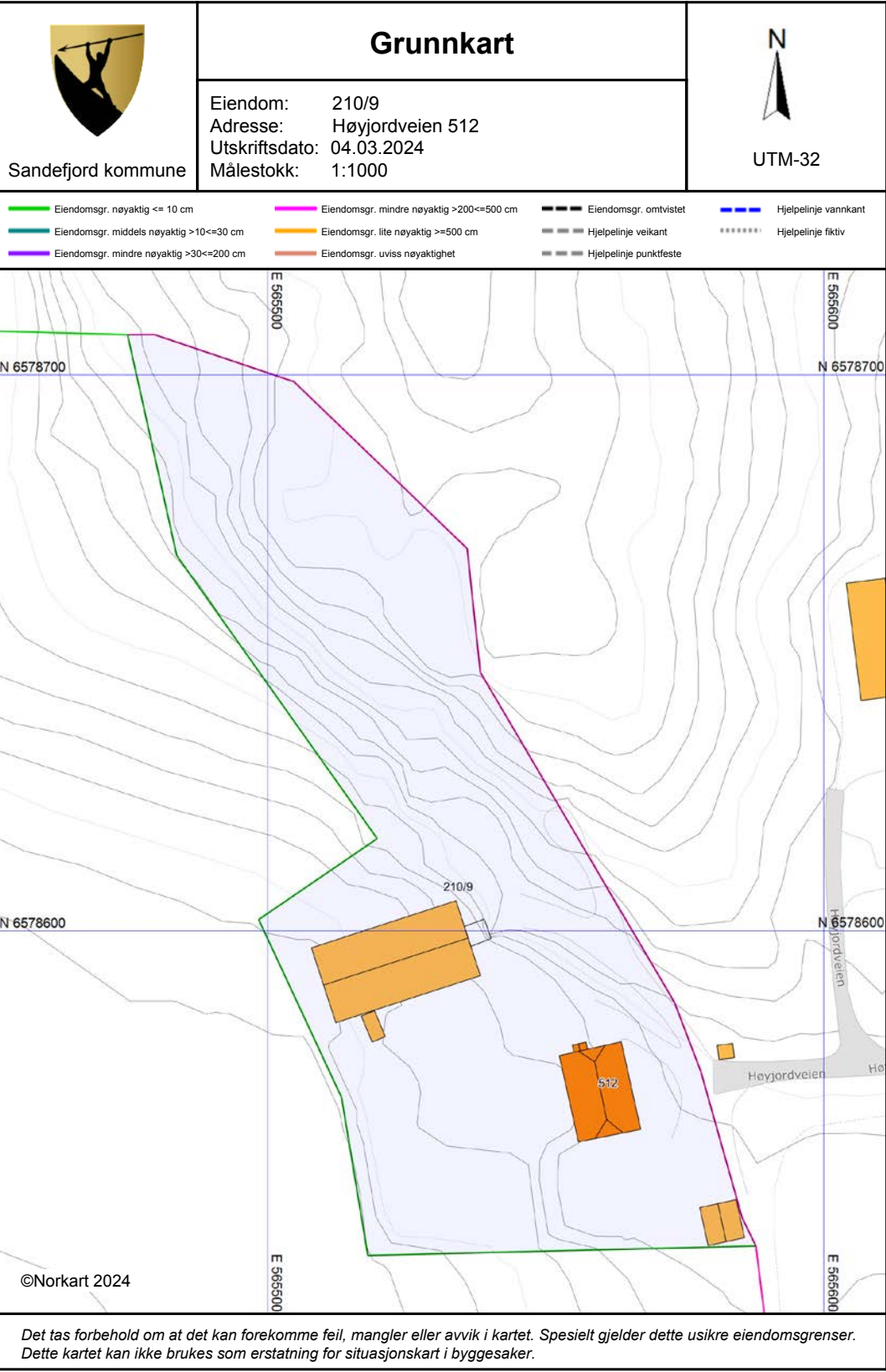
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Document reference: 1311240019

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>







Anmerkninger som du bør følge opp:

1.

Annet

Dato: 09.04.2024

Gjelder: Røykløp Ukjent - Teglskorstein Plassering: -

Saksbehandler: Martin Johan Berge

Beskrivelse: Det mangler feieluke på loft ved retningsendring av skorsteinen.
2.

Skorsteinen bør rehabiliteres

Dato: 09.04.2024

Gjelder: Røykløp Ukjent - Teglskorstein Plassering: -

Saksbehandler: Martin Johan Berge

Beskrivelse: Med tanke på grunne fuger,alder og sotrenner (2etg) bør skorsteinen renoveres

Andre forhold

Tilbakemelding kan sendes på følgende måter:

- Via avviksbeskrivelsen i Min Eiendom: <https://eierinfo.no/033fe3d5-4b86-4291-90ea-04348536600e>
- e-post til: martin.johan.berge@sandefjord.kommune.no

Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?

Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen vi har gitt i denne rapporten, vil vi vurdere pålegg om å rette avvikene innen en frist som vi fastsetter. Dette i henhold til forvaltningsloven § 16.

Sandefjord brann og redning har hjemmel i brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd til å vedta pålegg om retting av avvik.

Dersom et pålegg om retting av avvik ikke er gjennomført innen fristen vi har gitt, kan vi gi tvangsmulkt med hjemmel i brann- og eksplosjonsvernloven § 39, eller forby bruk med hjemmel i brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.

Vi minner om at det er du som eier som er ansvarlig for at fyringsanlegget til enhver tid er uten feil og mangler i egen bolig.

Definisjoner

Fyringsanlegg:	Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.
Avvik:	Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Anmerkning:	Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.
Kommentarer:	Beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Martin Johan Berge på telefon 408 04 347 eller e-post martin.johan.berge@sandefjord.kommune.no

Med hilsen

Sandefjord brann og redning

Martin Johan Berge

Feier

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



SANDEFJORD OG ANDEBU EIENDOMSMEGLING AS
V/CATHRINE SESSENG
RÅDHUSGATA 17
3211 SANDEFJORD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1311240019
Vår referanse: 3414226/23427811
Bestilling: C3 2024-03-05 (10) 47

Dato
05.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
942469	200	20.11.2008	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3907 SANDEFJORD	210	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Attestert kopi av dok.nr. 2008/942469/200
Uthentet 2024-03-05 11:20

Side 1 av 9



Vestfold jordskifterett

Bedriftsnr. 974 729 598

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 0700-2007-0014 Ruelsrød

Gnr. 10 i Andebu kommune

Påbegynt: 27.03.2008
Avsluttet: 01.09.2008

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

JORDSKIFTERETTSMOTE

Rettsmøtedag: 27.03.2008
Sted: Andebu kommunehus
Sak nr.: 0700-2007-0014 Ruelsrød

Saken gjelder: Krav om makeskifte etter jordskifteloven § 2b og grensegang etter jordskifteloven § 88

Jordskiftedommer: Håkon Brørvik, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd.
Protokollfører: Håkon Brørvik

Saken er krevd av: Ole Reidar Rivalsrød, Bjørn Erik Gran og Arne Ravnedal
Til behandling: - Fremming av saken
- Avklaring av grenseforløp

Parter: 1. Ole Reidar Rivalsrød, Høyjordveien 514, 3158 ANDEBU, eier av gnr. 10/1
2. Bjørn Erik Gran, Høyjordveien 425, 3158 ANDEBU, eier av gnr. 10/4, gnr. 10/6
3. Arne Ravndal, Høyjordveien 512, 3158 ANDEBU, eier av gnr. 10/9
Eiendommene ligger i Andebu kommune.

Til stede: Ole Reidar Rivalsrød, Bjørn Erik Gran, Arne Ravnedal

Ole Reidar Rivalsrød, Bjørn Erik Gran og Arne Ravnedal forklarte at de ønsket at retten skulle behandle følgende forhold:

- 1. Fullføring av den midlertidige kommunale forretningen for gnr. 10/9, jf. dok. nr. 3.
- 2. Rekonstruksjon av grense ved Sagåsen, dvs. grensepunktene 64-69 fastsatt i sak nr. 18/1977, jf. dok.nr. 1 vedlegg 3, samt dok. nr. 4 og 5.
- 3. Makeskifte mellom gnr. 10/1 og gnr. 10/4 og 6, jf. dok. nr. 1 vedlegg 4.
- 4. Rekonstruksjon av grensepunktene 61 og 62 fastsatt i sak nr. 18/1977, jf. dok. nr. 4 og 5.

Retten hevet.
Andebu, 27.03.2008

Håkon Brørvik (s.)

JORDSKIFTERETTSMOTE

Rettsmøtedag: 01.09.08
Sted: Statens Park i Tønsberg
Sak nr.: 0700-2007-0014 Ruelsrød

Saken gjelder: Krav om makeskifte etter jordskifteloven § 2b og grensegang etter jordskifteloven § 88

Jordskiftedommer: Håkon Brørvik, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd.
Protokollfører: Håkon Brørvik

Saken er krevd av: Ole Reidar Rivalsrød, Bjørn Erik Gran og Arne Ravnedal
Til behandling: Avslutning av saken

Parter: 1. Ole Reidar Rivalsrød, Høyjordveien 514, 3158 ANDEBU, eier av gnr. 10/1
2. Bjørn Erik Gran, Høyjordveien 425, 3158 ANDEBU, eier av gnr. 10/4, gnr. 10/6
3. Arne Ravndal, Høyjordveien 512, 3158 ANDEBU, eier av gnr. 10/9
Eiendommene ligger i Andebu kommune.

Det ble gjort slikt regulerende og rettsfastsettende

vedtak:

Saken gjelder grensegang og makeskifte. Det vises til punktene 1-4 tidligere i rettsboka (se side 1).

De aktuelle makeskiftearealer er nå beregnet, grensene er avmerket i marka, innmålt, kartlagt og beskrevet i henhold til befaring avholdt 09.05.08. Partene har fått forslag til grensebeskrivelse (etter makeskifte) og grensekart (kartarkivnr. 071282) til utale, jf. dok. nr. 6, uten at dette har resultert i konkrete innsigelser.

Gnr. 10/1 overtar et areal dyrka mark fra gnr. 10/4 på vestsiden av gjenåpnet bekk. Bekken er på grensekartet inntegnet fra punkt b10a til punkt b12. Gnr. 10/1 overtar også et mindre skogsareal fra gnr. 10/4 på nordsiden av grense 3. Gnr. 10/4 overtar et areal hovedsakelig dyrka mark fra gnr. 10/1 på nordvestre side av grense 4.

.....

Slutning:

1. Makeskifte mellom gnr. 10/1 og gnr. 10/4 gjennomføres slik det fremgår av dok. nr. 6 vedlegg 3 og slik de nye grensene er merket i marka, beskrevet i grensebeskrivelsen nedenfor (kap. 1) og inntegnet på tilhørende grensekart (kartarkivnr. 071282).
2. Grensen mellom gnr. 10/4 og gnr. 10/9 (fra punkt a1 til punkt b7) vedtas slik de er merket i marka, beskrevet i grensebeskrivelsen nedenfor (kap. 1) og inntegnet på tilhørende grensekart (kartarkivnr. 071282).
3. Grensene mellom gnr. 10/1 og gnr. 10/4 (fra punkt a7a til punkt a14b og fra a15 til a16b) vedtas slik de er merket i marka, beskrevet i grensebeskrivelsen nedenfor (kap. 1) og inntegnet på tilhørende grensekart (kartarkivnr. 071282).
4. Arne Ravndal..... 8 490,00 kr
Bjørn Erik Gran..... 4 245,00 kr
Ole Reidar Rivalsrød..... 849,00 kr

(Bjørn E. Gran har betalt forskudd på 4 300,00 kr og har 55,00 kr til gode.)

Kap. I GRENSEBESKRIVELSE

Koordinatsystem: EUREF89 UTM SONE32
Målemetode: Grensepunktene er innmålt ved hjelp av satellitt-geodesi hvor GPS- og GLONASS- systemet er benyttet.
Nøyaktighet på grensepunkt: Innenfor kravene til standard for eiendomsmåling – ‘Geodatastandarden’
Grensemerker: Av aluminium med hode preget JSR
Avstander: Horisontale mål i meter
Retninger: Beregnet ut fra grensepunktenes koordinater, angitt i forhold til kartets nordretning, 400 graders sirkelinn-
deling, rett nord tilsvarer 0 grader

Grense 1:

Eiendom til venstre: **Gnr. 10/4**, eier Bjørn Erik Gran,
Eiendom til høyre: **Gnr. 10/9**, Arne Ravndal.

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
a1	Off. godkj. grm. i jord			6578543,34	565587,80
		298,45	69,82		
a2	Off. godkj. grm. i jord			6578541,64	565518,00
		389,54	28,78		
a3	Off. godkj. grm. i jord			6578570,03	565513,30
		372,28	35,34		
a4	Off. godkj. grm. i jord			6578602,07	565498,39
		61,83	25,78		
a5	Off. godkj. grm. i jord			6578616,62	565519,68
		360,81	62,37		
a6	Off. godkj. grm. i jord			6578667,53	565483,66
		386,02	40,71		
b7	Off. godkj. grm. i jord			6578707,27	565474,79

Grense 2:

Eiendom til venstre: **Gnr. 10/4**, eier Bjørn Erik Gran,
Eiendom til høyre: **Gnr. 10/1**, eier Ole Reidar Rivalsrød.

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
a7a	Off. godkj. grm. i jord	5,66	49,42	6578708,63	565426,08
a10	Off. godkj. grm. i jord	5,75	38,27	6578757,85	565430,47
a11	Off. godkj. grm. i jord	5,81	60,68	6578795,96	565433,93
a13	Off. godkj. grm. i jord	5,88	53,75	6578856,39	565439,46
a14	Kors i stein	5,88	3,10	6578909,91	565444,42
a14b	Umerka grensepunkt midt i vei			6578913,00	565444,70

Grense 3:

Eiendom til venstre: **Gnr. 10/4**, eier Bjørn Erik Gran,
Eiendom til høyre: **Gnr. 10/1**, eier Ole Reidar Rivalsrød.

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
a16b	Umerka grensepunkt midt i vei	266,02	9,40	6578905,98	565370,45
a16	Off. godkj. grm. i jord	266,02	25,37	6578901,20	565362,36
a15	Off. godkj. grm. i jord			6578888,30	565340,52

Grense 4:

Eiendom til venstre: **Gnr. 10/4**, eier Bjørn Erik Gran,
Eiendom til høyre: **Gnr. 10/1**, eier Ole Reidar Rivalsrød.

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
a30	Umerka grensepunkt midt i vei	52,33	19,69	6579062,35	565199,33
31	Off. godkj. grm. i jord	52,33	180,41	6579075,75	565213,75
32	Off. godkj. grm. i jord			6579198,57	565345,90

og videre i samme retning ut i arm av Merkedamselva.

Grense 5:

Eiendom til venstre: **Gnr. 10/1**, eier Ole Reidar Rivalsrød,
Eiendom til høyre: **Gnr. 10/4**, eier Bjørn Erik Gran.

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
b10a	Umerka grensepunkt midt i vei	338,89	6,94	6579108,53	565113,42
b10	Umerka grensepunkt midt i bekk	338,89	44,64	6579112,51	565107,73
b17	Umerka grensepunkt midt i bekk	347,37	35,99	6579138,12	565071,16
b16	Umerka grensepunkt midt i bekk	394,20	26,63	6579162,50	565044,69
b15	Umerka grensepunkt midt i bekk	30,47	35,53	6579189,02	565042,26
b14	Umerka grensepunkt midt i bekk	371,38	37,22	6579220,55	565058,63
b13	Umerka grensepunkt midt i bekk	349,41	35,90	6579254,07	565042,45
b12	Umerka grensepunkt midt i bekk			6579279,22	565016,83

Kap. II TINGLYSING

Et utdrag av rettsboka tinglyses på følgende eiendommer i Andebu kommune:

Gnr. 10/1
Gnr. 10/4
Gnr. 10/6
Gnr. 10/9

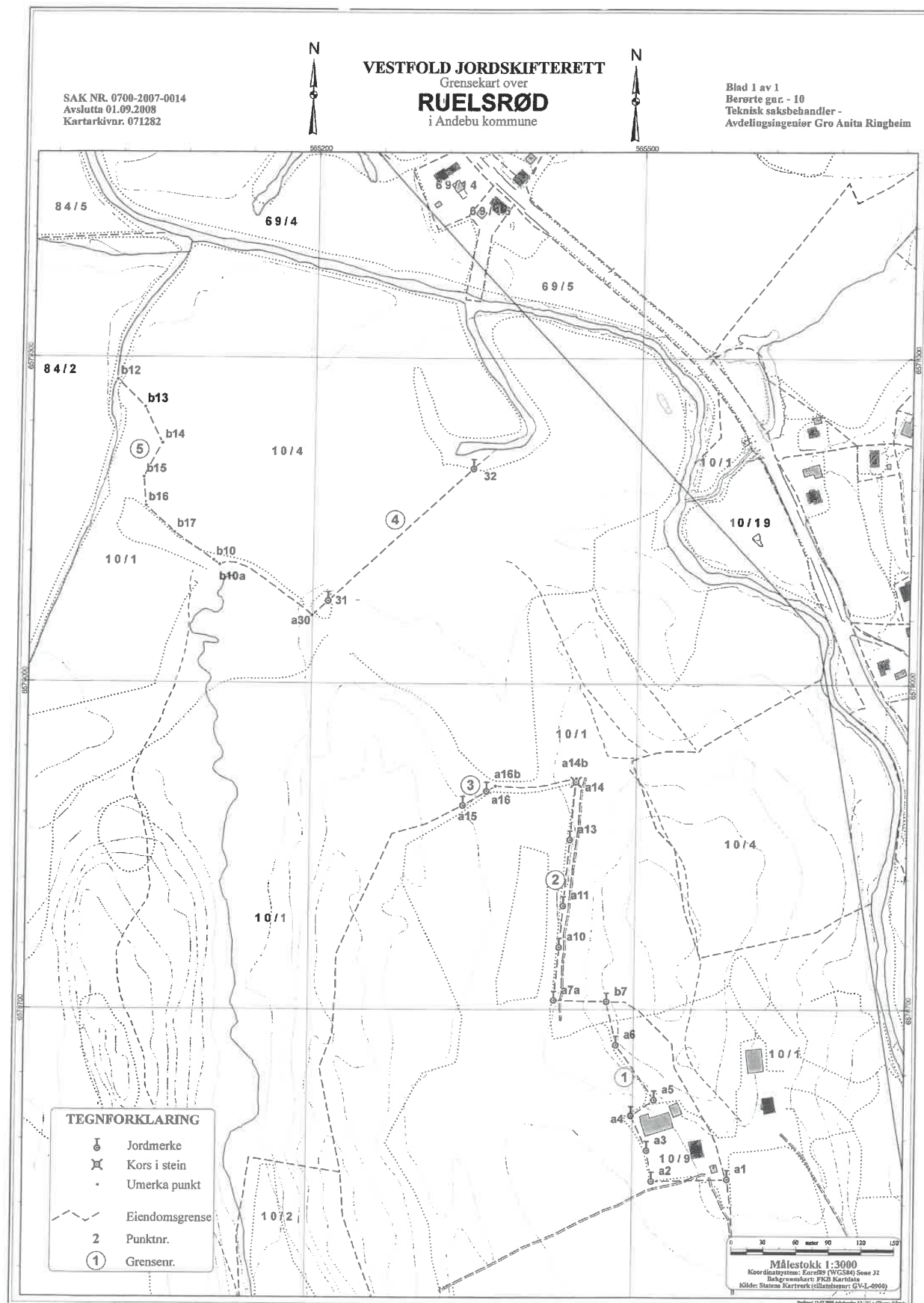
Kap. V IKRAFTTREDEN

Saken trer i kraft straks den er rettskraftig.

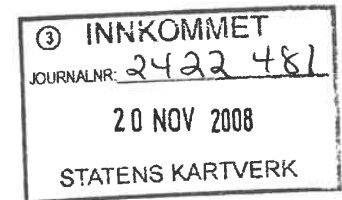
Retten hevet.
Tønsberg, 01.09.08.

Håkon Brørvik (s.)

Rett utdrag:



VESTFOLD
JORDSKIFTERETT



Statens kartverk
Tinglysingen
3507 HØNEFOSS

Saksnummer
0700-2007-0014

Vår referanse
Jnr.1084/08

Vår dato
19.11.2008

Tinglysing av rettsbok

Grensegangsak 0700-2007-0014 Ruelsrød

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24.
Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Andebu kommune

Gnr./bnr.: 10/1, 10/4, 10/6, 10/9

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 974 729 598

Vestfold jordskifterett
Postboks 2224
3103 Tønsberg

Med hilsen
Vestfold jordskifterett

A.H. Evjen-Jacobsen
Anne-Marie Evjen-Jacobsen
Konsulent
Tlf. direkte innvalg: 33 37 12 80
Epost: jtonpost@domstol.no

Postadresse
Postboks 2224
3103 Tønsberg

Besøksadresse
Anton Jenssensgt. 4
3125 Tønsberg

Telefon 33 37 12 80
Telefax 33 37 12 85
vestfold.jordskifterett@domstol.no

Bank 7874 06 90190
Bedriftsnr. 974 729 598
www.jordskifte.no



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 eigedom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Høyjordveien 512
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

Oppdragsnummer: 1311240019

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet 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: 09.04.2024

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