



aktiv.

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.
Tar deg videre

Valmestadrød 5, 3158 ANDEBU

Oppussingsobjekt på over 7 mål tomt. Bolig, låve og verksted med dobbel garasje. Landlig, utsikt og sol.



aktiv.
Produced by DIAKRIT



aktiv.
Produced by DIAKRIT



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 / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998
E-post kaia.dahle@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 106 390,-
Total ink omk.: Kr 3 596 390,-
Selger: Sigurd Bjarne Valmestadrød

Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1800
BRA-i/BRA Total: 141/141 m²
Tomtstr.: 7295.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 275, bnr. 19

Oppdragsnr.: 1311240049

Oppussingsobjekt på over 7 mål tomt. Bolig, låve og verksted med dobbel garasje.

Velkommen til denne idylliske eiendommen på Valmestadrød. Her bor man i landlige omgivelser med skogområder like utenfor døren, og uendelig med turmuligheter, bade- og fiskevann mm.

Bolighuset har antakelig opprinnelse fra 1800-tallet, og er senere bygget på og restaurert på tidlig 70-tallet. Eiendommen har behov for vesentlige oppgraderinger, men for den rette er dette et fint utgangspunkt for å skape småbruksdrømmen. Boligen har i dag 3 soverom i overetasjen og to store stuer, et eldre kjøkken og bad i hovedetasjen.

Vekstedsbygning med dobbel garasje og en stor låve gir mange muligheter for deg som trenger ekstra plass og har litt hobbyer.



Innhold

Velkommen	4
Bilder	11
Plantegninger	28
Om eiendommen	32
Takstrapport	61
Egenerklæring	88
Energiattest	92
Tegninger garasje	95
Grunnkart	99
Kommuneplankart	100
Reguleringsplankart	102
02.09.1960 - Dokumentnr: 9000047 - Elektriske kraftlinjer .	104
08.03.2001 - Dokumentnr: 9001871 - Bestemmelse om veg	106
18.12.1969 - Dokumentnr: 9000249 - Best. om adkomstrett	110
24.09.1951 - Dokumentnr: 9000186 - Erklæring/avtale. . . .	112
17.06.1965 - Dokumentnr: 9000058 - Erklæring/avtale. . . .	115
14.01.2022 - Dokumentnr: 53598 - Bestemmelse om vannledning/ veg	117
20.06.1961 - Dokumentnr: 9000137 - Bestemmelse om vannrett	120
13.12.1984 - Dokumentnr: 9000834 - Elektriske kraftlinjer .	123
07.12.1942 - Dokumentnr: 9000057 - Jordskifte Grensegangssak	127
Grunnboksblad	133
Forbrukerinformasjon	139
Budskjema	140





Eiendommen ligger i vakre omgivelser i Høyjord.





Boligen har to romslige stuer med flott utsikt til nærområdene.





I tillegg til peisen er det varmepumpe fra 2022 montert i stuen.



Kjøkkenet er fra 70-tallet med innredning fra Huseby.



Badet er pusset opp ved egeninnsats og dusjkabinettet som skille mellom bad og vaskerom.





Det er 3 soverom i boligen. Hovedsoverommet var tidligere 2 soverom og det er fortsatt 2 dører inn til rommet.



På verkstedet har du en svært god takhøyde, samt inngang til pumperommet.



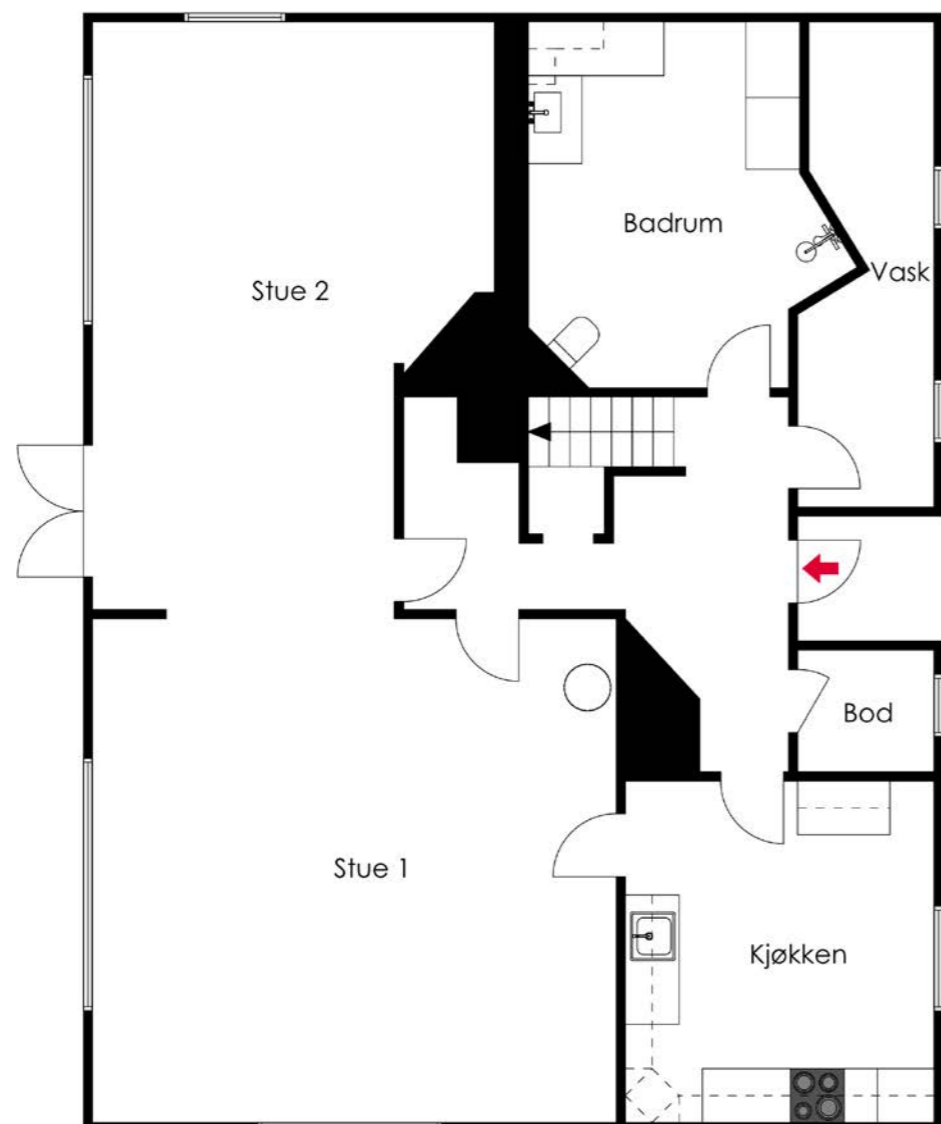


Uendelig med turområder like utenfor døren.



Plantegning

1. etasje

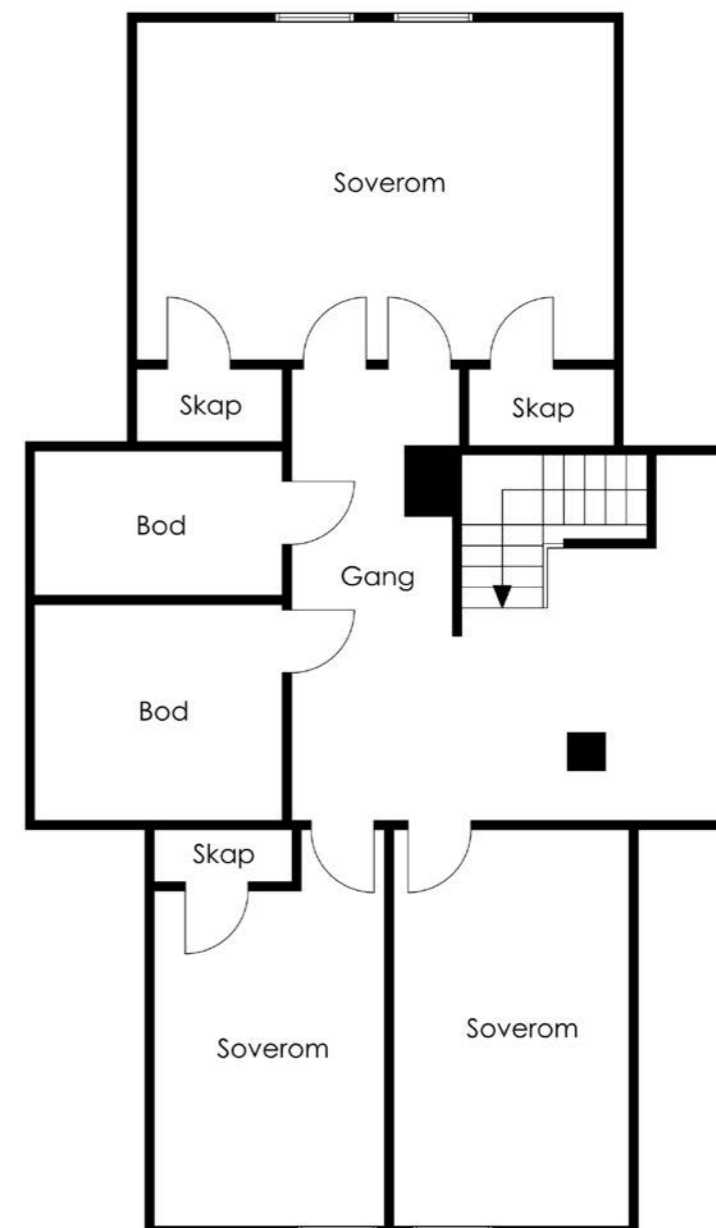


2D tegningen er basert på en tegning av varierende kavitet og noen avvik kan forekomme.

aktiv.
Produced by **DIAKRIT**

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


2. etasje



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

aktiv.
Produced by **DIAKRIT**

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



**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: 141 m²

BRA totalt: 141 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 92 m² Entré/ gang, bod, trapperom, vaskerom, bad, kjøkken, stue, peisstue

2. etasje

BRA-i: 49 m² Gang, 3 soverom, 2 boder

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7295.6 m²

Tomtebeskrivelse

Stor tomt med plenarealer, litt skog og beite. Beite har vært lånt bort til naboen som holder hest. Fine solforhold og flott utsikt over nærområdene.

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig og idyllisk til i Høyjord, med utsikt til omkringliggende skog og landbruksområder. I Høyjord finner man bygdelivets herlige og behagelige livsstil. Dette er en perfekt plass og bo med familien.

Kort vei til Merkedammen for bading om sommeren og mange flotte preparerte skiløyper om vinteren.

De kan også delta på treninger i regi av Høyjord IL. Høyjord er ett av tre sogn i Andebu kommune og kan by på Vestfolds eneste stavkirke som kan dateres helt tilbake til 1100- tallet.

I Andebu sentrum finner man dagligvarebutikker, frisør, treningssenter, Skagerrak Sparebank, apotek, vinmonopol og bensinstasjon mm. På Revetal finner man kjøpesenter og flere servicetilbud. Ønsker man et større utvalg av butikker og tjenester ligger Tønsberg eller Sandefjord ca. en halv times (2,5 mil) kjøretur unna.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Spredt bolig- og landbruksbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Heimdalsåsen Barnehage

Skolekrets

Høyjord barneskole

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig over 1,5 plan og kjeller under deler av boligen.

Det er ukjent alder på boligen, men ifølge eier er deler av boligen oppført på 1700-tallet.

Det ble utført oppgraderinger i boligen rundt 1967

med ny kledning og takteking. Kjøkken fra rundt 1976. Og enkelte vinduer skiftet i 1970.

I nyere tid er bad og vaskerom pusset opp på egeninnsats i 2007. Ny varmepumpe i 2022. Ny trykktank i 2016.

Boligen har et renoveringsbehov.

Ved rehabilitering av eldre hus vil det alltid være fare for å avdekke feil og skader. Denne faren øker i takt med alder.

Det må påregnes noe kostnader til vedlikehold.

Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

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

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

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

Utvendig:

Taket er tekket med enkelkrummet betongstein fra ca. 1967. Takteking er vurdert fra takfot i stige. Takrenner av plastbelagt/lakkert stål foran inngangsparti.

Yttervegger over grunnmur av reisverkkonstruksjon og laftet tømmer ifølge eier.

Etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Taktypen består av saltak med taksperrer i tre.

Malte trevinduer med 2-lag isolerglass fra 1979-1976.

Malte trevinduer med enkle glass og varerammer.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Malt 2-fløyet varedør i tre med enkle glass i stue.

Platting utenfor inngangsparti på 16 m².

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre

fundamentert på løsmasser.

Betongtrapp til inngangsparti.

Ståltrapp til hage fra stue.

Innvendig:

Gulver har laminat og belegg.

Vegger har malt trepanel og tapetserte flater.

Tak har malte plater og malte takessplater.

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

Det er plassbygget peis i peisstue og vedovn i stue.

Ubrennbar plate på gulv i front av vedovn.

2 piper fra byggeår av teglstein med pusslag.

Sotluker i gang.

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/stein.

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.

Teppelagt trinn.

Det er innvendige finérdører.

Våtrom:

Vaskerommet er fra 2007 ifølge eier. Utført på egeninnsats av eier.

Det er flis på vegg og trepanel i himling.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er eldre soilsluk i gulv.

Inneholder opplegg for vaskemaskin. Det er gjort klart for utslagsvask, men ble aldri montert ifølge eier.

Det er avtrekk i vegg.

Fuktmåling er foretatt fra inspeksjonluke i

vaskerom. Det er målt i synlig treverk uten å påvise unormale forhold.

Badet er fra 2007 ifølge eier. Utført på egeninnsats av eier.

Det er flis på vegg og malt trepanel i himling.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er svakt fall til midten av rommet.
Sluk har tilgang fra inspeksjonsluke i vaskerom.
Inneholder innredning med 2 nedfelte servanter, vegghengte speil, vegghengt toalett og dusjkabinett.
Det er avtrekk i vegg i vaskerommet som fungerer greit da det er åpent over dusjkabinett og det er tilluft under dør.
Fuktmåling er foretatt fra inspeksjonsluke i vaskerom. Det er målt i synlig treverk uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra ca. 1976 med glatte fronter.
Laminat benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.
Plater mellom benk og overskap med beleg.
Det er opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjølfrysenskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
Vannrør er av kobber, trolig fra 70-tallet. Plastrør fra 2007 på bad og vaskerom ifbm oppussing.
Innvendig avløp er av plast og noe eldre soilrør.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.
Vannpumpe med 80 liters trykktank fra 2016, plassert i i garasje/verksted.
Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert i kjeller.
Montert varmepumpe i peisstue i 2022.
Sikringsskap er plassert i gang, 2. etg.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Tomteforhold:
Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.
Grunnmur oppført av gråstein med utfyllende betong.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Boligen ligger i svakt skrått terreng, med noe fall mot låve. Gruset oppkjørsel og stor gressplen.
Utvendige avløpsrør er av soil fra ca. 1970 til septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra ca. 1970 til grunnboret brønn.
Nedgravd septiktank av betong fra ca. 1970.
Det er nedgravd oljetank i glassfiber på østsiden av boligen. Oljetank er fra ca. 1970 ifølge eier.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Planløsning stemmer ikke med dagens bruk.
Inngangsparti er ikke tegnet inn.
Samtlige rom er feil plassert på tegninger og plassering av vinduer stemmer ikke.

Garasje/ Verksted:
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.
Bygget står foran renovering.

Låve:
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.
Bygget står foran renovering.

Informasjon ovenfor er hentet fra tilstandsrapport avholdt 06.06.2024 av Olav Kvilhaug. Se vedlagt rapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Det har vært råte i det gamle wc-rommet
- I 2006 ble det laget nytt bad i rommet ved siden av på egeninnsats.
- Det har vært problemer med drenering/ fuktinnsig e.l. i kjeller for mange år siden.
- Mangler takstige
- Det har vært mus i boligen
- Garasjetak er lagt med for lite omlegg
- Det er delvis montert takrenner på egeninnsats.
- Sikringsskapet har fått nye sikringer, og måler er fjernet.
- Det er tinglyst rettighet for vei og vann

Se vedlegg i salgsoppgave for fullstendig egenerklæringsskjema.

Innhold

Romfordeling:
Enebolig:
Areal 1. etasje:
Entré/gang: 10,6 m²
Bod (tidligere toalettrom): 1,2 m²
Trapperom: 1,2 m²
Vaskerom: 4 m²
Bad: 9,3 m²
Kjøkken: 10,9 m²
Stue: 26,4 m²
Peisstue: 23,1 m²

Areal 2. etasje:
Gang: 11,9 m²
Soverom 1: 7,6 m²
Soverom 2: 8 m²
Bod 1: 2,5 m²
Bod 2: 1,8 m²
Soverom 3: 15,1 m²

Kjeller har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde .
Gulvareal er på 15 m².
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/ innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Yttervegger i stue går skrått og er ikke i 90 graders vinkel. Bredde av bolig er målt fra kjøkken til stuevindu.

Garasje/ Verksted:
96m² bra -e.
Garasje, 2 boder, garasje/ verksted

Låve:
1.etasje: 285 m² bra-e.
2.etasje: 145m² bra-e.

Arealangivelser er hentet fra vedlagt tilstandsrapport avholdt 06.06.2024 av Olav Kvilhaug.

Standard

Velkommen til denne idylliske eiendommen på Valmestadrød. Her bor man i landlige omgivelser med skogområder like utenfor døren, og uendelig med turmuligheter, bade- og fiskevann mm.
Eiendommen ligger i en blindgate med bare to eiendommer på innsiden. Det er derfor stille og rolig uten gjennomgangstraffikk.
Bolighuset har antakelig opprinnelse fra 1800-tallet, men det er ukjent hvilke deler. Det er senere bygget på og restaurert på tidlig 70-tallet. Eiendommen har behov for vesentlige oppgraderinger, men for den rette er dette et fint utgangspunkt for å skape småbruksdrømmen. Boligen har i dag 3 soverom i overetasjen og rikelig med skaplass i knevegger. Hovedetasjen har to store stuer, et eldre kjøkken

med Huseby innredning og gøyale 70-tallsmønster, et toalettrom hvor toalett og servant er fjernet, stort bad og tilknyttet vaskerom.
Nedgang til kjeller fra gangen.
Eiendommen trenger en god porsjon kjærlighet og pågangsmot.

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 > Nedløp og beslag:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

Det mangler nedløpsrenner.

Det er ikke montert takrenner/nedløp mot øst.

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

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Stigetrinn for feier må monteres.

Det må monteres takrenner og nedløpsrør på hele tak, og system for bortledning av vann ved grunnmur. Dette er naturlig å gjøre samtidig som ny taktekkning.

Utvendig > Vinduer:

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

Det er avvik:

Stuevindu er punktert.

Vinduer er av eldre dato å det må påregnes oppgradering.

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

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

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Utskifting av vinduer lukker avvik.

Vinduer bør skiftes ut med mer energi effektive vinduer/glass.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Konstruksjonene har skjevheter.

Noe skjevheter i platting og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Innvendig > Overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Generelt elde og slitasje på overflater i boligen.

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Innvendig > Radon:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige dører:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører.

Skade i en soveromsdør. Flere dører går i karm/terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av dører nærmer seg.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Fliser mangler stedvis fuger,

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Flisfuger må utbedres.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Det er påvist avvik på varmekilde.

Det mangler stedvis mykfuge i overgang gulv/vegg.

Ifølge eier er varmekabler defekte.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjøres tiltak på varmekilde.

- Fuger bør skiftes ut.

Flisfuger må utbedres.

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring.

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

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Det er avvik:

Sprekk i flis ved siden av kabinett.

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

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Flis med sprekk bør skiftes ut.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Fra inspeksjonsluke i vaskerom er det tegn til råteskader i stender mot mellom vaskerom og bad.

Det er fuktig under kabinett etter dusj og det er ingen ventilering. Dette er et trangt område og et

stykke unna inspeksjonsluke og må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

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

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

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

Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak:

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres

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

Det er avvik:

Fuktskjolder under kjøkkenbenk. Ikke målt/indikert noe unormalt med fukt på befaring.

Sveller i bunn av plate over og ved siden av vaskekum.

Sokkellist bærer preg av bruksmerker/slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Kjøkken er eldre og bærer preg av elde/slitasje. Det er påregnelig med oppgradering av

kjøkkeninnredning.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

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

Det er tapetsert over friskluftsventil på et soverom i 2. etg.

Det mangler friskluftsventil på kjøkken.

Ingen ventiler i kjeller.

Konsekvens/tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak:

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

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tomteforhold > Drenering:

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

Konsekvens/tiltak:

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er ikke registrert setninger/forskyvninger som har innvirkning på konstruksjonens sikkerhet.

Setningssprekker er av eldre dato,

Det er en del skjevheter i gulv i boligen.

Konsekvens/tiltak:

- Påviste skader må utbedres.

Det må gjøres nærmere undersøkelser generelt med grunnmur. Tiltak må påregnes.

Tomteforhold > Oljetank:

Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

1. januar 2020 ble det være forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger.

Konsekvens/tiltak:

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Forhold som har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det ble påvist fuktskjolder på undertak. På befaringsdagen ble det ikke påvist fukt, men det anbefales omlegging av under og yttertak.

Det er registrert eldre spor etter aktivitet fra borebiller, men ingen synlig aktivitet.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det anbefales omlegging av under og yttertak. Se pnkt takteking.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og

eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering. Samt bedre lufting av kjeller.

Innvendig > Innvendige trapper:

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk på 13 cm.

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

Konsekvens/tiltak:

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

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

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

Antatt normal levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak:

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

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
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.

Tomteforhold > Septiktank:
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 > Takteking;
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er påvist råteskader.
Det er påvist råteskader i vindskier, gesimskasser, forkantbord, undertak og lekter.
Råteskader i lekter mot øst kan føre til at takstein løsner og faller ned.
Konsekvens/tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
Det må påregnes omlegging av takteking og undertak.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
Det er påvist råteskader i veggkonstruksjon og bunnstokk.
Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.
Konsekvens/tiltak:
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
Ytterkledning må fjernes og ytterligere undersøkelser med råteskader i konstruksjonen må foretas og utbedres.
Det er påregnelig med omkledning og det anbefales da i samme omfang at boligen etterisoleres og tilordner tilfredsstillende lufting.

Utvendig > Dører:
Dører har råteskader.
Dør i stue er av eldre dato, det er råteskader i terskel, utetthet/åpning mellom dørbord og terskel som fører til kald trekk.
Noen skader/sår i bunn av ytterdør.
Konsekvens/tiltak:
- Andre tiltak:
Dør i stue må påregnes skiftes ut.
Ytterdør fungerer, men trenger noe vedlikehold.

Utvendig > Utvendige trapper:
Betongtrapp har mindre sprekker/skader.
Betongtrapp har store sprekker/skader.
Det er over 50 cm ned fra ståltrapp uten rekkverk.
Konsekvens/tiltak:
- Påviste skader må utbedres.
Betongtrapp trenger renovering.
Det må monteres rekkverk til ståltrapp.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Følgende retningsavvik ble registrert:
33 mm gjennom hele, og 21 mm innenfor 2m i peisstue.
16 mm gjennom hele stue.
17 mm gjennom hele gang, 2. etg.
17 mm gjennom hele soverom 2, 2. etg.
31 mm gjennom hele, og 27 mm innenfor 2m i stort soverom, 2. etg.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.
Konsekvens/tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Pipe og ildsted:
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran peisen.
Konsekvens/tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
Gammelt sluk uten membran eller klemring.
Konsekvens/tiltak:
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv:
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Badet har ikke sluk da det ligget under dusjkabinett som er tett mot gulv.
Ved lekkasje utenfor dusjkabinett vil vann renne ut døren.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Konsekvens/tiltak:
- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.
Det er ikke avrenning til sluk fra hele rommet. Sluket ligger i tett dusjsone.
Konsekvens er vann ikke renner tilfredsstillende til sluk og kan renne ut av rommet og gi fuktskade ved lekkasje.
Det er ikke tilfredsstillende fall i.h.h.t forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

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. 2020. Ny innmat i sikringsskap i 2020/21. Utført av fagfolk ifølge eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Nei. Eier har gjort arbeider på bad og vaskerom selv. Arbeider er sett over av elektrikerfirma som godkjente arbeidene, men ikke fått papirer på dette.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Ingen dokumentasjon er fremvist. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei.
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? Ja.

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja.
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget og arbeider på bad og vaskerom er utført av ufaglært, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov. Kabel i gang, 2. etg. er ikke festet tilstrekkelig. Skade på stikkontakt på et soverom.

Hvitevarer

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

Parkering

Rikelig med parkering i oppkjørsel samt garasjer i tilknytning til verkstedsbygningen.

Diverse

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

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Elektrisk samt vedfyring.

Det er nedgravd oljetank i glassfiber, men denne er ikke lenger i bruk. Tanken er ikke sanert/plombert. Rester av parafin kan derfor forekomme.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Det var branntilsyn på eiendommen 06.10.2015, og siste feiing 06.05.2022.

Det opplyses at det mangler trinn på taket og at det ikke er informasjon om bruksenhetsid 205071885 oh 205071884.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 5 301

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekker renovasjonsgebyr, feiing og tilsyn, slam og slambehandling slamavskiller.

Formuesverdi primær

Kr 971 651

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 692 274

Formuesverdi sekundær år
2022

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 275, bruksnummer 19 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:

3907/275/19:

18.03.1796 - Dokumentnr: 9000002 - Erklæring/avtale

Delebrev

Opprinnelig dok nr 900004/1796 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:275 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1805 - Dokumentnr: 9000002 - Erklæring/avtale

Kontrakt ang. fossebytte

Opprinnelig dok nr 900005/1805 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:275 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1825 - Dokumentnr: 9000006 - Bestemmelse om vannrett

Kontrakt ang. oppføring av en dam på d.e. for Syvert Axelsen

Opprinnelig dok nr 900007/1825 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:275 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1844 - Dokumentnr: 9000015 - Erklæring/avtale

Bemerkning om delingen av 27/6-1844

Opprinnelig dok nr 900031/1844 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:275 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1942 - Dokumentnr: 9000057 - Jordskifte Grensegangssak

Opprinnelig dok nr 302131/1942 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:275 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1943 - Dokumentnr: 9000041 - Utskifting Opprinnelig dok nr 301754/1943 fra TØNSBERG TINGRETT

Opprinnelig dok nr 301754/1943 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:275 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1951 - Dokumentnr: 9000186 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

Opprinnelig dok nr 302533/1951 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:275 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1960 - Dokumentnr: 9000047 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Opprinnelig dok nr 502829/1960 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:275 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1961 - Dokumentnr: 9000137 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:275 Bnr:14

Med flere bestemmelser

Opprinnelig dok nr 501991/1961 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:275 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1965 - Dokumentnr: 9000058 - Erklæring/avtale

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

Opprinnelig dok nr 502212/1965 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:275 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1969 - Dokumentnr: 9000247 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: GNR. 99, BNR. 18 I RAMNES

Bestemmelse om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

Opprinnelig dok nr 506590/1969 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:275 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1969 - Dokumentnr: 9000248 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:275 Bnr:13

Med flere bestemmelser

Opprinnelig dok nr 506591/1969 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:275 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1969 - Dokumentnr: 9000249 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:276 Bnr:3

Med flere bestemmelser

Opprinnelig dok nr 506592/1969 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:275 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1984 - Dokumentnr: 9000834 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Opprinnelig dok nr 17711/1984 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:275 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2001 - Dokumentnr: 9001871 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:275 Bnr:17

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Opprinnelig dok nr 2917/2001 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:275 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2022 - Dokumentnr: 53590 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:275 Bnr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 478588 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:275 Bnr:19

14.01.2022 - Dokumentnr: 53598 - Bestemmelse om vannledning

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:275 Bnr:8

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

14.01.2022 - Dokumentnr: 53598 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:275 Bnr:8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger tegninger for helårsbolig datert 1996. Disse samsvarer ikke med dagens bruk og inndeling av arealer.

Det foreligger tegninger av verksted/garasjebygg datert 13.10.1972.

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998.

Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ref avsnitt om byggemåte er ikke tegninger i tråd med dagens bruk, og dette er ikke byggemeldt. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for bruksendring og sende nye tegninger til kommunen.

Vei, vann og avløp

Privat vei, vann og avløp.

Valmestadrød 3, 4, 5, og 6 deler på vann fra brønn. Egen pumpe er plassert innenfor verkstedet. Eier opplyser at når det har vært store nedbørsmengder kan det komme noe hummus i vannet.

Veien har vært brøytet av eier i nr 3 og 5 som har fakturert kr 350,- pr brøyting. Eier ønsker ikke lenger å ha brøyteansvar, men opplyser at det er bønder i området som påtar seg brøyteavtaler. Det anbefales ny eier å gå i dialog med naboene for å sammen finne en ny brøyteavtale.

Eier må påregne kostnader for brøyting, strøing, grusing og vedlikehold av veien.

Kjøper må påregne at det vil kunne komme pålegg om endring av avløpsforhold.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område og er i kommuneplanen markert med uteoppholdsareal/spredt boligbebyggelse, framtidig og LNRF. LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende.

Arealet ligger innenfor fareområde for ras- og skredfare. Det betyr at området ligger under marin grense og/eller at det er et kjent fareområde for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak innenfor området. I NVE sine kart viser det at området er i et Aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen. Det er meldeplikt ved riving.

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 bekrefte overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000,- (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)
87 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 490

000,00))

106 390,- (Omkostninger totalt)

3 596 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 390

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- 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.

Nabolagsprofil

Valmestadrød 5 - Nabolaget Høyjord - vurdert av 28 lokalkjente

Oppdragsansvarlig

Kaia Hostvedt Dahle

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

kaia.dahle@aktiv.no

Tlf: 909 82 998

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS,

Rådhusgata 17

3211 Sandefjord

Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato

11.06.2024

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Valmestadrød Linje 124	5 min 🚶 0.4 km
🚗 Stokke stasjon Linje RE11, RX11	29 min 🚶 27.5 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	34 min 🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 49 min 🚶

Skoler

Høyjord skole (1-7 kl.) 110 elever, 8 klasser	7 min 🚶 4.7 km
Signo grunn- og videregående skole (1-... 12 elever, 7 klasser	15 min 🚶 11.3 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 16 klasser	16 min 🚶 13.8 km
Re videregående skole 600 elever	19 min 🚶 14.1 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	26 min 🚶 25.8 km

«Stille og fredelig. Koselige naboer. Fin skole»

Sitat fra en lokalkjent

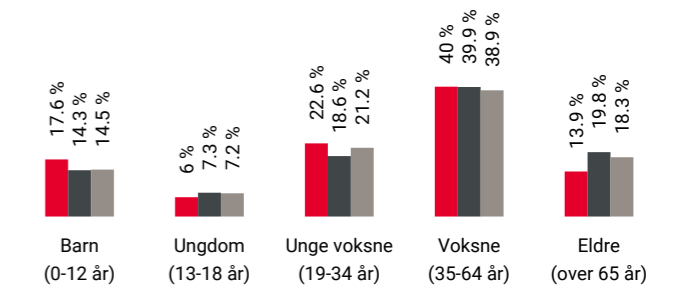


🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

📚 Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høyjord	810	345
Sandefjord kommune	64 943	29 732
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Høyjord barnehage (3-5 år) 37 barn	7 min 🚶 4.9 km
Vivestad barnehage (1-5 år) 21 barn	7 min 🚶 5.8 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	14 min 🚶 11.7 km


Dagligvare

Kiwi Andebu	15 min 🚶
Meny Andebu PostNord	16 min 🚶 13.6 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

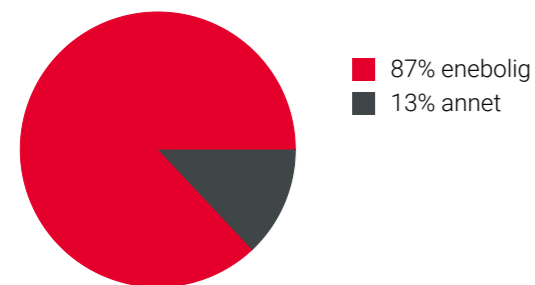
 Støynivået
Lite støynivå 94/100

 Trafikk
Lite trafikk 91/100



Sport

-  Haugarbanen idrettsanlegg 5 min 🚗
Fotball, friidrett 3.1 km
-  Høyjord Skole 6 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill 4.6 km
-  Treningssenteret Andebu 16 min 🚗
-  Revetal Treningssenter 17 min 🚗

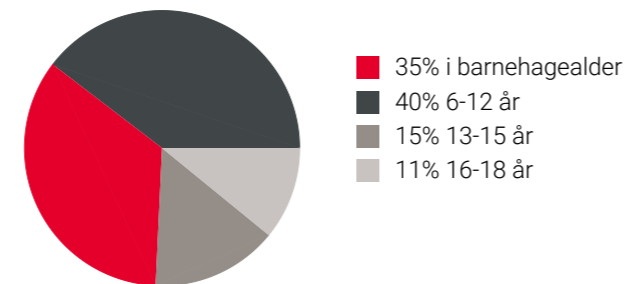
Boligmasse



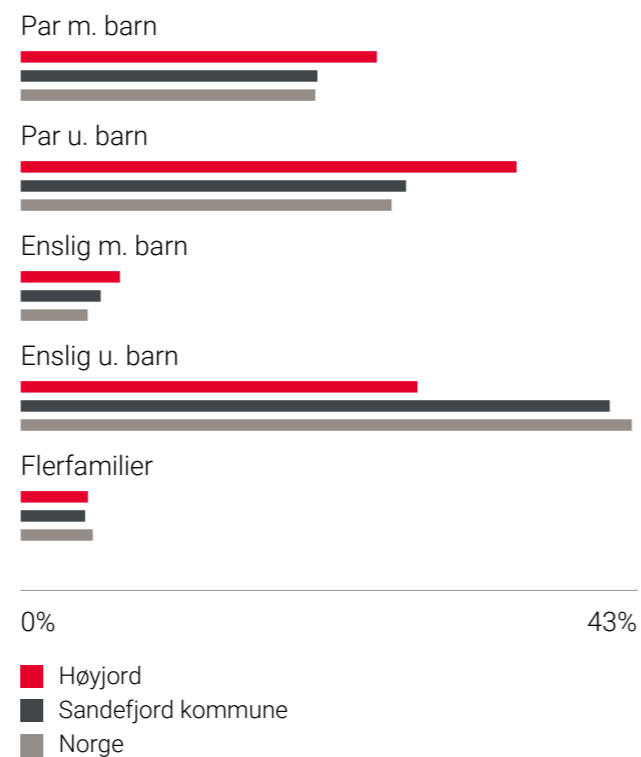
Varer/Tjenester

-  Andebu Senter 16 min 🚗
-  Gokstad Apotek, Andebu 16 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)

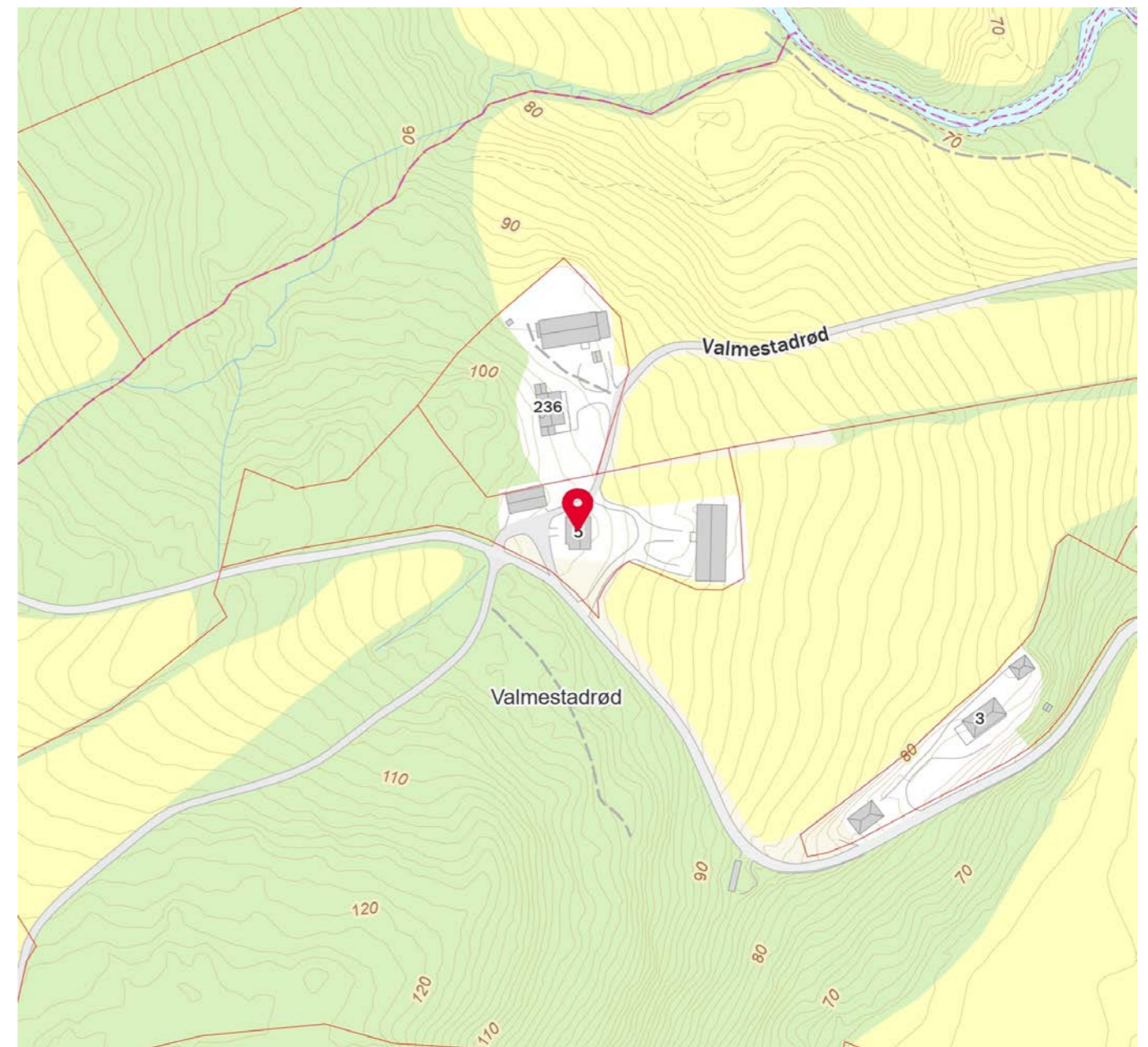


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

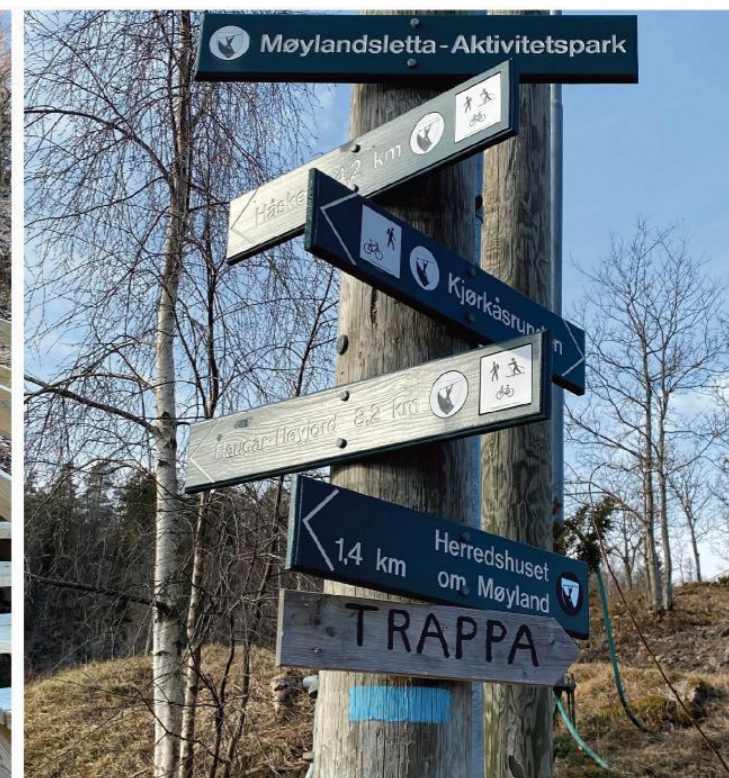


Andebu for store og små

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 Håskelva for diskogolf der.

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

Andebu kan også by på en frivillighetsentral 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/>



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/>

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

Gokart utleie i Andebu

Kartutleie på "Håskén", som ligger sentralt i Vestfold, kan friste med en fartsfylt opplevelse i trygge former i en av deres Gokarter.

Kartsporten er for mange det første bekjentskap med bilsport. Kart gir deltagerne fartsopplevelse ved at fører er plassert nær bakken.

Andebu kan by på egen gokartbane i Håskén på hele 1027 meter lang. Her kan du feire bursdag, ta med vennegjengen, få et fartsfylt utdrikningslag, firmakjøring eller bare en enkel drop-in.



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!



Tilstandsrapport

Enebolig
Valmestadrød 5, 3158 ANDEBU
SANDEFJORD kommune
gnr. 275, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 667 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 06.06.2024 Rapportdato: 10.06.2024 Oppdragsnr.: 21248-1334 Referansenummer: BW1292

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter 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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstcenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialisere seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringsseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som tredde i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen Takstcenter
Gul | Hønefoss | Vestfold | Øst
"Din eiendomspartner"

Valmestadrød 5, 3158 ANDEBU
Gnr 275 - Bnr 19
3907 SANDEFJORD

Drammen Takstcenter AS
Banebakken 37 B
3127 TØNSBERG



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løstørre 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.

Oppdragsnr.: 21248-1334

Befaringsdato: 06.06.2024

Side: 3 av 27

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 straktiltak 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

Frittliggende enebolig over 1,5 plan og kjeller under deler av boligen.

Det er ukjent alder på boligen, men ifølge eier er deler av boligen oppført på 1700-tallet.

Det ble utført oppgraderinger i boligen rundt 1967 med ny kledning og takteking. Kjøkken fra rundt 1976. Og enkelte vinduer skiftet i 1970.

I nyere tid er bad og vaskerom pusset opp på egeninnsats i 2007. Ny varmepumpe i 2022. Ny trykk tank i 2016.

Boligen har et renoveringsbehov.

Ved rehabilitering av eldre hus vil det alltid være fare for å avdekke feil og skader. Denne faren øker i takt med alder. Det må påregnes noe kostnader til vedlikehold. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneløst, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1700

UTVENDIG

Taket er tekket med enkelkrummet betongstein fra ca. 1967. Takteking er vurdert fra takfot i stige.

Takrenner av plastbelagt/lakkert stål foran inngangsparti. Yttervegger over grunnmur av reisverkkonstruksjon og laftet tømmer ifølge eier. Etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Taktypen består av saltak med taksperrer i tre. Malte trevinduer med 2-lag isolerglass fra 1979-1976.

Malte trevinduer med enkle glass og varerammer. Isolert og formpresst ytterdør med glassfelt. Malt 2-fløyet varedør i tre med enkle glass i stue. Plating utenfor inngangsparti på 16 m².

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Betongtrapp til inngangsparti. Ståltrapp til hage fra stue.

INNENDIG

Gulver har laminat og belegg. Vegger har malt trepanel og tapetserte flater. Tak har malte plater og malte takessplater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert. Det er plassbygget peis i peisstue og vedovn i stue.

Ubrennbar plate på gulv i front av vedovn. 2 piper fra byggeår av teglstein med pusslag. Sotluker i gang.

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/stein. Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Teppelagt trinn. Det er innvendige finérdører.

VÅTROM

Vaskerommet er fra 2007 ifølge eier. Utført på egeninnsats av eier.

Det er flis på vegg og trepanel i himling. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er eldre soilluk i gulv. Inneholder opplegg for vaskemaskin. Det er gjort klart for utslagsvask, men ble aldri montert ifølge eier.

Det er avtrekk i vegg. Fuktmåling er foretatt fra inspeksjonsluke i vaskerom. Det er målt i synlig treverk uten å påvise unormale forhold.

Badet er fra 2007 ifølge eier. Utført på egeninnsats av eier.

Det er flis på vegg og malt trepanel i himling. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er svakt fall til midten av rommet. Sluk har tilgang fra inspeksjonsluke i vaskerom. Inneholder innredning med 2 nedfelte servanter, vegghengte speil, vegghengt toalett og dusjkabinett.

Det er avtrekk i vegg i vaskerommet som fungerer greit da det er åpent over dusjkabinett og det er tilluft under dør. Fuktmåling er foretatt fra inspeksjonsluke i vaskerom. Det er målt i synlig treverk uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra ca. 1976 med glatte fronter. Laminat benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum. Plater mellom benk og overskap med belegg. Det er opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøl/fryseskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør er av kobber, trolig fra 70-tallet. Plastrør fra 2007 på bad og vaskerom ifbm oppussing. Innvendig avløp er av plast og noe eldre soilrør. Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg. Vannpumpe med 80 liters trykktank fra 2016, plassert i i garasje/verksted. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Varmtvannsbereider på 200 liter, plassert i kjeller. Montert varmepumpe i peisstue i 2022. Sikringsskap er plassert i gang, 2. etg. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Grunnmur oppført av gråstein med utfyllende betong. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Boligen ligger i svakt skrått terreng, med noe fall mot låve. Gruset oppkjørsel og stor gressplen. Utvendige avløpsrør er av soil fra ca. 1970 til septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra ca. 1970 til grunnboret brønn. Nedgravd septiktank av betong fra ca. 1970. Det er nedgravd oljetank i glassfiber på østsiden av boligen. Oljetank er fra ca. 1970 ifølge eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

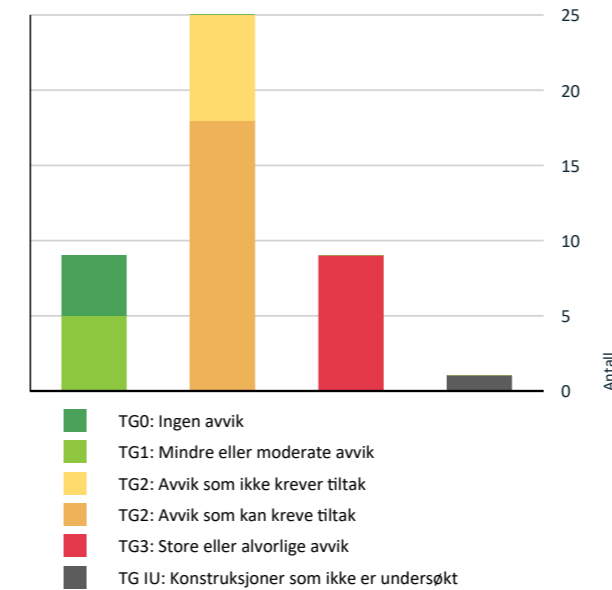
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Planløsning stemmer ikke med dagens bruk. Inngangsparti er ikke tegnet inn. Samtlige rom er feil plassert på tegninger og plassering av vinduer stemmer ikke.

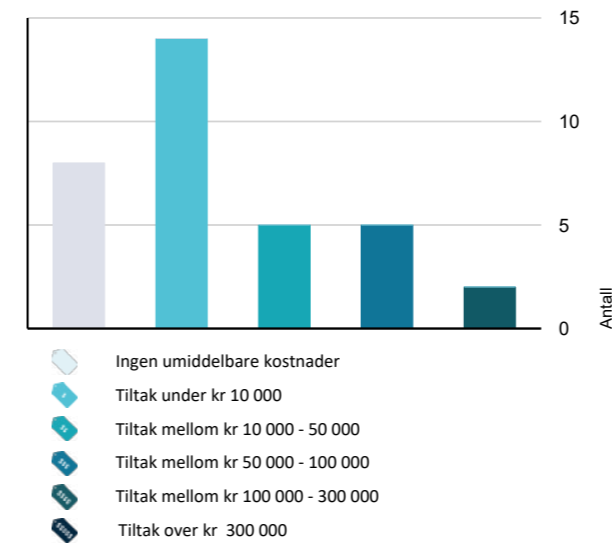
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1700

Kommentar

Ukjent alder, men deler av bygget er fra 1700 tallet ifølge eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Taket er tekkt med enkelkrummet betongstein fra ca. 1967. Takteking er vurdert fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.

Det er påvist råteskader i vindskier, gesimskasser, forkantbord, undertak og lekter.

Råteskader i lekter mot øst kan føre til at takstein løsner og faller ned.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det må påregnes omlegging av takteking og undertak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Mangler forkantbord. Synlig råte i undertak og lekter.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av plastbelagt/lakkert stål foran inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler nedløpsrenner.

Det er ikke montert takrenner/nedløp mot øst.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det må monteres takrenner og nedløpsrør på hele tak, og system for bortledning av vann ved grunnmur. Dette er naturlig å gjøre samtidig som ny takteking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av reisverkkonstruksjon og laftet tømmer ifølge eier. Etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjon og bunnstokk.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Ytterkledning må fjernes og ytterligere undersøkelser med råteskader i konstruksjonen må foretas og utbedres.

Det er påregnelig med omkledning og det anbefales da i samme omfang at boligen etterisoleres og tilordner tilfredsstillende lufting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råte i trekonstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Taktypen består av saltak med taksperrer i tre.
Undertak av over og underliggende trebord.
Adkomst via innvendig luke i gang.
Loftet er isolert med 10 cm mineralull mot underliggende himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det ble påvist fuktskjolder på undertak. På befaringdagen ble det ikke påvist fukt, men det anbefales omlegging av under og yttertak.
Det er registrert eldre spor etter aktivitet fra borebiller, men ingen synlig aktivitet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales omlegging av under og yttertak. Se pnkt taktekkning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde av loft fra luke.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lag isolerglass fra 1979-1976.
Malte trevinduer med enkle glass og varerammer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Stuevindu er punktert.

Vinduer er av eldre dato å det må påregnes oppgradering.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av vinduer lukker avvik.

Vinduer bør skiftes ut med mer energi effektive vinduer/glass.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vinduer er eldre og bærer preg av elde/slitasje.

TG 3 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.
Malt 2-fløyet varedør i tre med enkle glass i stue.

Vurdering av avvik:

- Dører har råteskader.

Dør i stue er av eldre dato, det er råteskader i terskel, uttetthet/åpning mellom dørbord og terskel som fører til kald trekk.
Noen skader/sår i bunn av ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør i stue må påregnes skiftes ut.

Ytterdør fungerer, men trenger noe vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råteskader i terrassedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting utenfor inngangsparti på 16 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Noe skjevheter i platting og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp til inngangsparti.
Ståltrapp til hage fra stue.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Betongtrapp har store sprekker/skader.

Det er over 50 cm ned fra ståltrapp uten rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Betongtrapp trenger renovering.

Det må monteres rekkverk til ståltrapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulver har laminat og belegg.
Vegger har malt trepanel og tapetserte flater.
Tak har malte plater og malte takessplater.

Vurdering av avvik:

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

Generelt elde og slitasje på overflater i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

33 mm gjennom hele, og 21 mm innenfor 2m i peisstue.

16 mm gjennom hele stue.

17 mm gjennom hele gang, 2. etg.

17 mm gjennom hele soverom 2, 2. etg.

31 mm gjennom hele, og 27 mm innenfor 2m i stort soverom, 2. etg.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Det er plassbygget peis i peisstue og vedovn i stue.
Ubrennbar plate på gulv i front av vedovn.
2 piper fra byggeår av teglstein med pusslag.
Sotluker i gang.
Pipe i stue er beslått med sink.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran peisen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Mangler ubrennbar plate på gulv.

TG 2 Rom Under Terreng

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/stein.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.
Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

Vurdering av avvik:

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

Det er

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales en oppgradering av utvendig fuksikring av grunnmur og drenering. Samt bedre lufting av kjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Indikert fukt i gulv.



Indikert fukt i vegg.

TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Teppelagt trinn.
Det er montert rekkverk, men mangler håndløper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk på 13 cm.

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige finérdører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører.
Skade i en soveromsdør. Flere dører går i karm/terskel.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskifting av dører nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skade i dørbord.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra 2007 ifølge eier. Utført på egeninnsats av eier.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og trepanel i himling.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Fliser mangler stedvis fuger,

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flisfuger må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik på varmekilde.

Det mangler stedvis mykfuge i overgang gulv/vegg.
Ifølge eier er varmekabler defekte.

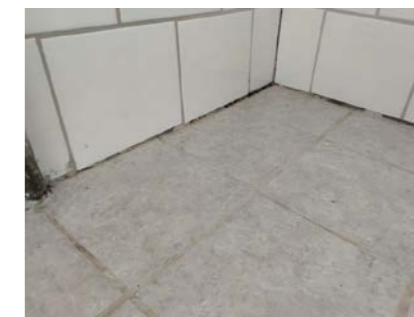
Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på varmekilde.
- Fuger bør skiftes ut.

Flisfuger må utbedres.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler mykfuge.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk i gulv.
Ifølge eier er det ikke membran på gulv. Det er smøremembran fra gulv og ca midt på veggen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Gammelt sluk uten membran eller klemring.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder opplegg for vaskemaskin. Det er gjort klart for utslagsvask, men ble aldri montert ifølge eier.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg.
Avtrekk fungerte ved test.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra inspeksjonsluke i vaskerom. Det er målt i synlig treverk uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent på 13,3 % som er tørt tre.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2007 ifølge eier. Utført på egeninnsats av eier.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt trepanel i himling.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i flis ved siden av kabinett.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flis med sprekk bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er svakt fall til midten av rommet.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Badet har ikke sluk da det ligger under dusjkabinett som er tett mot gulv.
Ved lekkasje utenfor dusjkabinett vil vann renne ut døren.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Tilstandsrapport

Det er ikke avrenning til sluk fra hele rommet. Sluket ligger i tett dusjsone.

Konsekvens er vann ikke renner tilfredsstillende til sluk og kan renne ut av rommet og gi fuktskade ved lekkasje.

Det er ikke tilfredsstillende fall i.h.h.t forskrift.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under dusjkabinett.
Ifølge eier er det smøremembran på gulv og smøremembran fra gulv og ca midt på vegg.
Sluk har tilgang fra inspeksjonsluke i vaskerom. Ingen synlig membran ved sluk.

Vurdering av avvik:

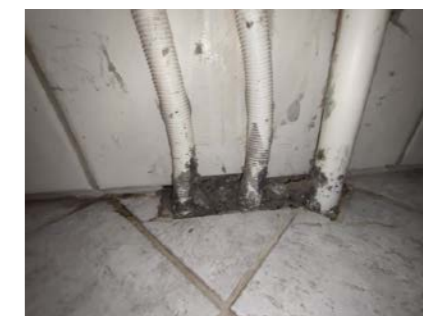
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Fra inspeksjonsluke i vaskerom er det tegn til råteskader i stender mot mellom vaskerom og bad. Det er fuktig under kabinett etter dusj og det er ingen ventilering. Dette er et trangt område og et stykke unna inspeksjonsluke og må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med 2 nedfelte servanter, vegghegte speil, vegghegt toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

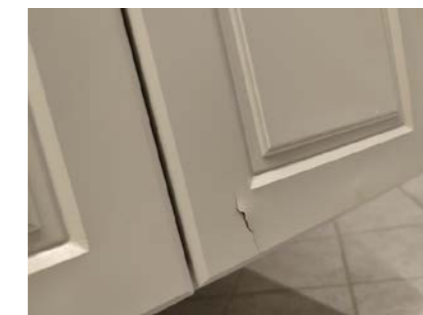
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skade i innredning.



Frontlag er løst.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg i vaskerommet som fungerer greit da det er åpent over dusjkabinett og det er tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test.

Det fungerer med dagens løsning, men det anbefales å montere egen avtrekksvifte på bad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra inspeksjonluke i vaskerom. Det er målt i synlig treverk uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent på 10 % som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra ca. 1976 med glatte fronter. Laminat benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.

Plater mellom benk og overskap med beleg.

Det er opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøp/fryseskap og komfyr.

Årstall: 1976 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskjolder under kjøkkenbenk. Ikke målt/indikert noe unormalt med fukt på befaring.

Sveller i bunn av plate over og ved siden av vaskekum.

Sokkellist bærer preg av bruksmerker/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkken er eldre og bærer preg av elde/slitasje. Det er påregnelig med oppgradering av kjøkkeninnredning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktskjolder under kjøkkenbenk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 1972 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber, trolig fra 70-tallet. Plastrør fra 2007 på bad og vaskerom ifbm oppussing.

Stoppekran er plassert i garasje/verksted.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Antatt normal levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast og noe eldre soilrør.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er tapetsert over friskluftsventil på et soverom i 2. etg.

Det mangler friskluftsventil på kjøkken.

Ingen ventiler i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe med 80 liters trykktank fra 2016, plassert i i garasje/verksted.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG II Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Varmepumpe i peisstue.

Peis i peisstue.

Vedovn i stue.

Veggmonterte panelovner.

Termostatstyrte varmekabler på bad og vaskerom.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert. Varmekabler på vaskerom er defekte ifølge eier.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert i kjeller.

Årstall: 1983 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre installasjoner

Montert varmpumpe i peisstue i 2022.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkdyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap er plassert i gang, 2. etg.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Tilstandsrapport

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.
2020 Ny innmat i sikringskap i 2020/21. Utført av fagfolk ifølge eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier har gjort arbeider på bad og vaskerom selv. Arbeider er sett over av elektrikerfirma som godkjente arbeidene, men ikke fått papirer på dette.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Ingen dokumentasjon er fremvist.
- Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget og arbeider på bad og vaskerom er utført av ufaglært, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Kabel i gang, 2. etg. er ikke festet tilstrekkelig. Skade på stikkontakt på et soverom.

Generell kommentar

Kostnadsestimat gjelder kun for elkontroll av anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skade på stikkontakt.



Kabel ikke festet tilstrekkelig.

TG 0 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.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Eier kjøper nytt apparat etter befaring.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Eier kjøper nye varslerer til hver etasje etter befaring.

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslerer?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

TG 2 Drenering

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av gråstein med utfyllende betong. Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er ikke registrert setninger/forskyvninger som har innvirkning på konstruksjonens sikkerhet. Setningssprekker er av eldre dato, Det er en del skjevheter i gulv i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det må gjøres nærmere undersøkelser generelt med grunnmur. Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i grunnmur mot nordvest.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i svakt skrått terreng, med noe fall mot låve. Gruset oppkjørsel og stor gressplen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av soil fra ca. 1970 til septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra ca. 1970 til grunnboret brønn.

Årstall: 1970 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Nedgravd septiktank av betong fra ca. 1970.

Årstall: 1970 Kilde: Eier

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Oljetank

Det er nedgravd oljetank i glassfiber på østsiden av boligen. Oljetank er fra ca. 1970 ifølge eier. Dagtank plassert i trapperom.

Årstall: 1970 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

1. januar 2020 ble det være forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger.

Konsekvens/tiltak

- Rørøpplagg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Garasje/verksted



Anvendelse

Byggeår
1970

Kommentar
Ca årstall ifølge eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.
Bygget står foran renovering.

Låve



Anvendelse

Byggeår
1930

Kommentar
Ca årstall ifølge eier. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.
Bygget står foran renovering.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

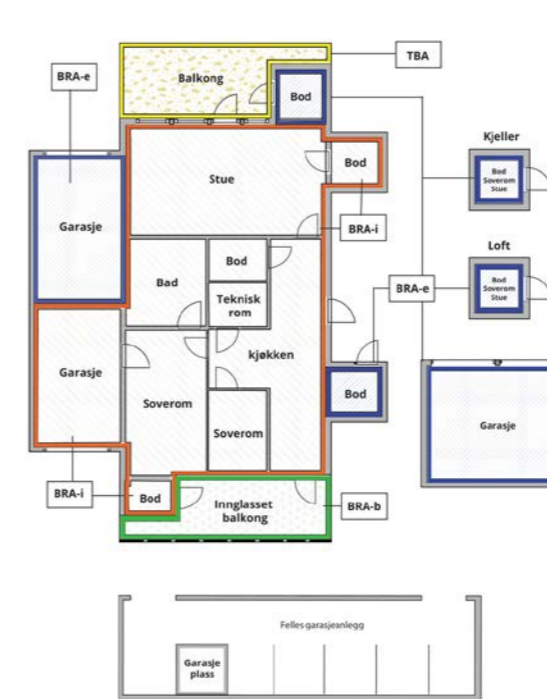
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	92			92	16		92
2. etasje	49			49			49
Kjeller							
SUM	141				16		141
SUM BRA	141						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Bod, Trapperom, Vaskerom, Bad, Kjøkken, Stue, Peis stue		
2. etasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bod, Bod 2, Soverom 3		
Kjeller			

Kommentar

Areal 1. etg.
Entré/gang: 10,6 m²
Bod (tidligere toalettrom): 1,2 m²
Trapperom: 1,2 m²
Vaskerom: 4 m²
Bad: 9,3 m²
Kjøkken: 10,9 m²
Stue: 26,4 m²
Peisstue: 23,1 m²

Areal 2. etg.
Gang: 11,9 m²
Soverom 1: 7,6 m²
Soverom 2: 8 m²
Bod 1: 2,5 m²
Bod 2: 1,8 m²
Soverom 3: 15,1 m²

Kjeller har ikke målbar areal grunnet lav takhøyde. Gulvareal er på 15 m².

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Yttervegger i stue går skrått og er ikke i 90 graders vinkel. Bredde av bolig er målt fra kjøkken til stuevindu.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsning stemmer ikke med dagens bruk. Inngangsparti er ikke tegnet inn. Samtlige rom er feil plassert på tegninger og plassering av vinduer stemmer ikke.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje/verksted

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		96		96			96
SUM		96					96
SUM BRA	96						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Låve

Ny arealstandard



Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		285		285			285
2. etasje		145		145			145
SUM		430					430
SUM BRA	430						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Låverom	
2. etasje		Låverom	

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	133	8
Garasje/verksted	0	96
Låve	0	430

Kommentar

Enebolig
Trapperom til kjeller og bod (tidligere toalettrom) er regnet som s-rom i 1. etg.
Boder med tilgang fra gang i 2. etg. er regnet som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Sigurd Bjarne Valmestadrød	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	275	19		0	7295.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Valmestadrød 5

Hjemmelshaver

Valmestadrød Sigurd Bjarne

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	05.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	10.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eieropplysninger	06.06.2024	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått	0	Nei
Megleropplysninger	10.06.2024	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen på eiendommen i kommunens arkiv.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 Rapportensammendrag 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 brukeren 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 dampsperrer 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.**

- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 godkjenning 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/BW1292>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Aktiv Eiendomsmegling Sfi/Andebu Oppdragsnr. 1311240049

Adresse Valmestadvei 5

Postnr. 3158 Sted Andebu

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig _____

Når kjøpte du boligen? 2001 Hvor lenge har du bodd i boligen? _____

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Gjensidige Pollise/avtalenr. _____

Selger 1 Fornavn Sigurd Valmestadrød Etternavn _____

Selger 2 Fornavn Jorun Etternavn Valmestadrød

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja Beskrivelse Råte i det gamle WC rom

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse _____

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse 2006 - Laget nytt bad i rommet ved siden

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse Småmembran på belegrom, 3 lag og 2 lag vegg

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Meg selv

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse Egeninnsats

2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse _____

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse _____

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse _____

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse _____

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse For mange år siden

6. 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 Manglende takstige

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

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse Mus

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja _____

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse Garasje tak er lagt med for liten omlegg.

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja, beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse Har montert delvis takrenner

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Egeninnsats

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse Sikkerhetskapet har Røttengesikringer, fjernet måler

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse _____

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse _____

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

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse _____

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for bil i dag?
 Nei Ja Kommentar _____

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse _____

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse _____
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar _____
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse _____
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse _____ Siste målte radonverdi _____
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse _____
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse _____
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse _____
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse Tinglyst vei og vann

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse _____
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse _____
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse _____
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse _____

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger: _____ Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag): _____

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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 overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 5/6-24 Sted Valmestad-Øst

Signatur selger 1:

Sigrun Valmestad-Øst

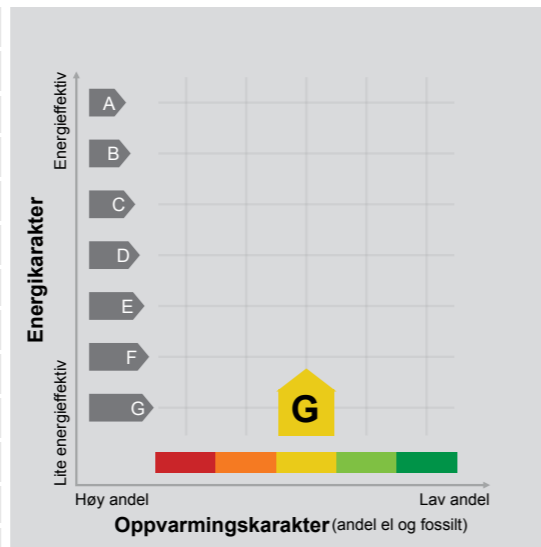
Signatur selger 2:

Initialer selger: _____

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag): _____

ENERGIATTEST

Adresse	Valmestadrød 5
Postnummer	3158
Sted	ANDEBU
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	275
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	140475408
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	55bef1e6-ca13-4d06-9f74-e5f6a7a7ffcf
Dato	10.06.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1700
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	141
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

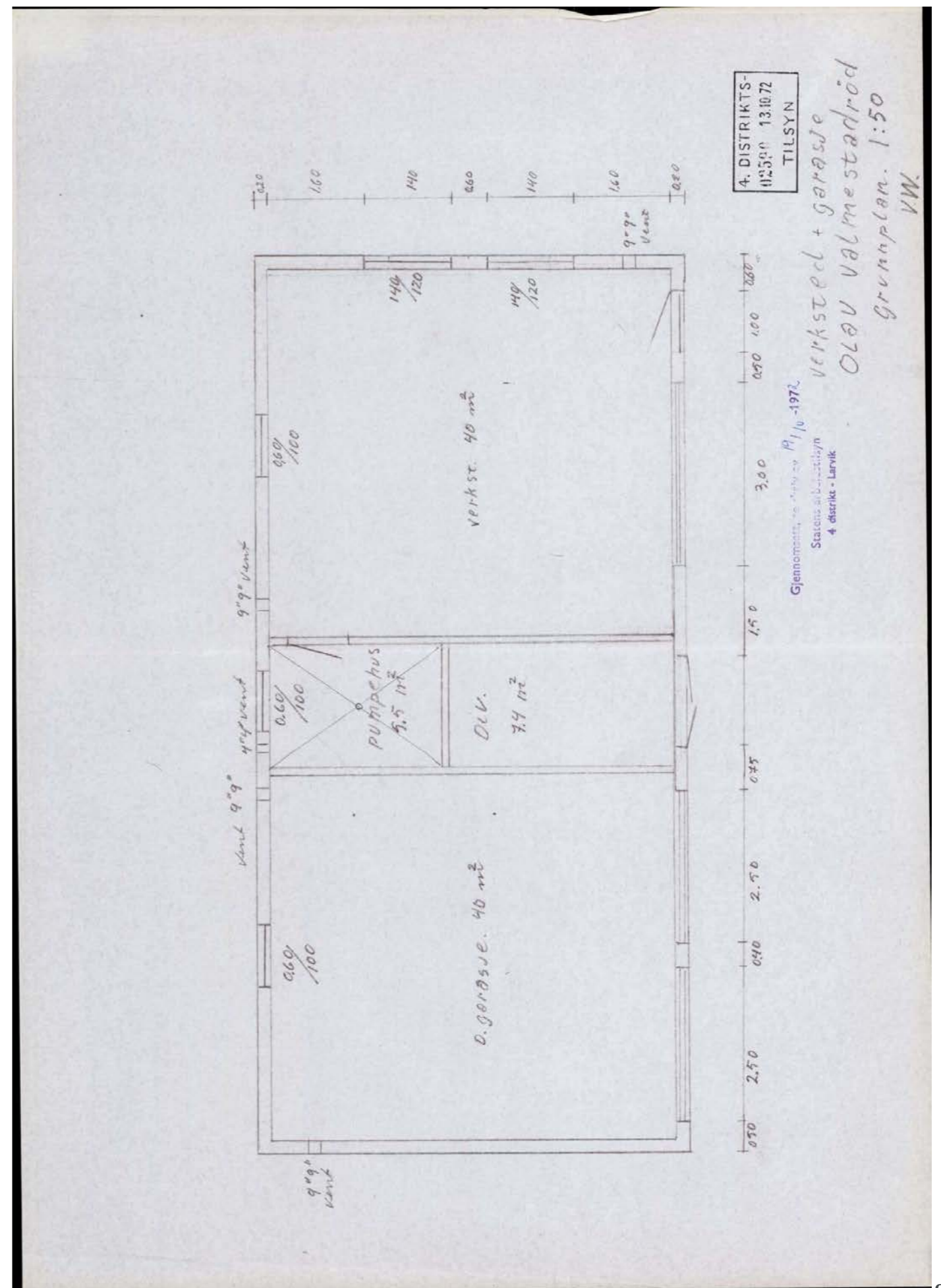
Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

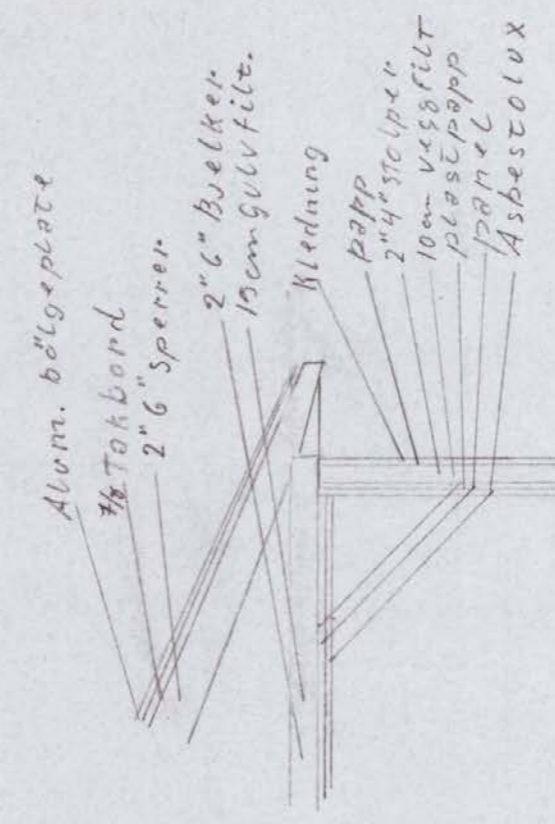
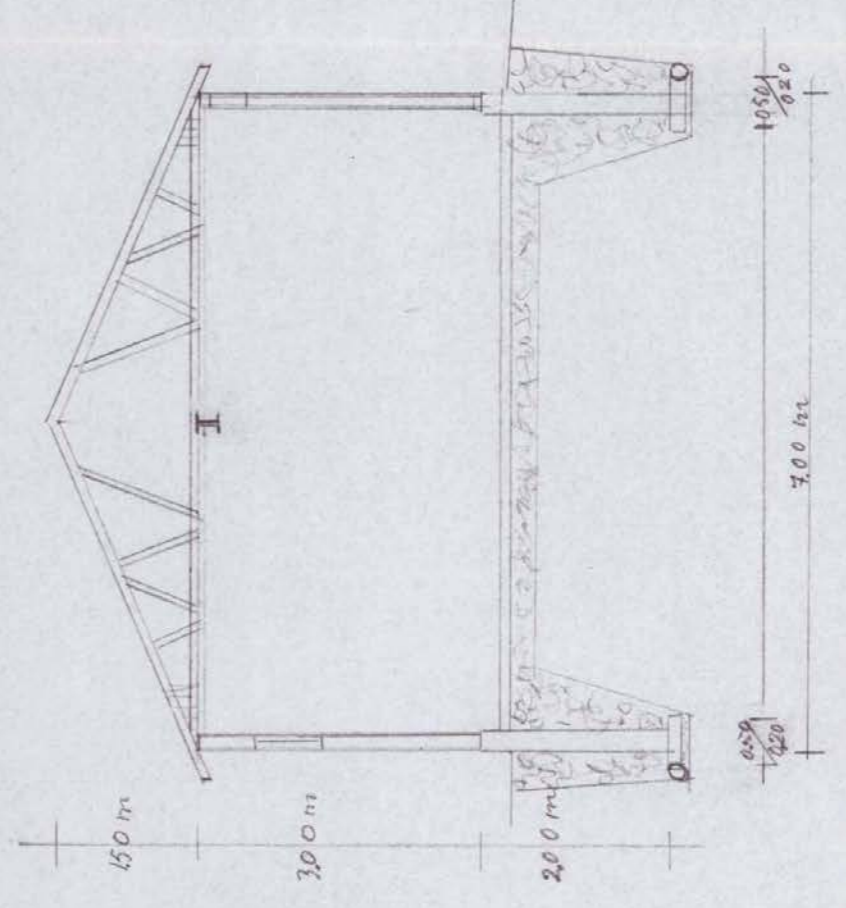
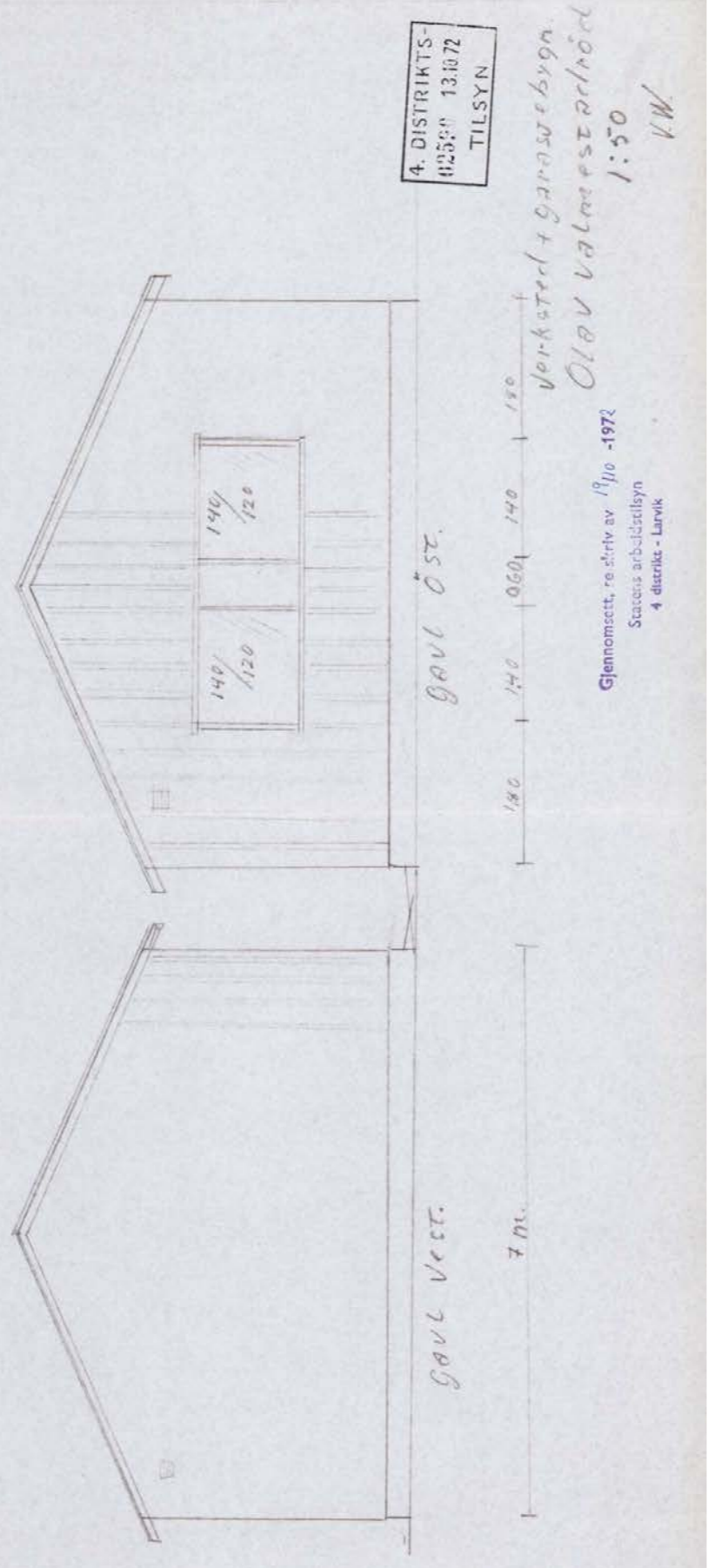
KOMMENTAR TIL EIENDOMSOPPLYSNING –

GBNR 275/19 VALMESTADRØD 5

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.

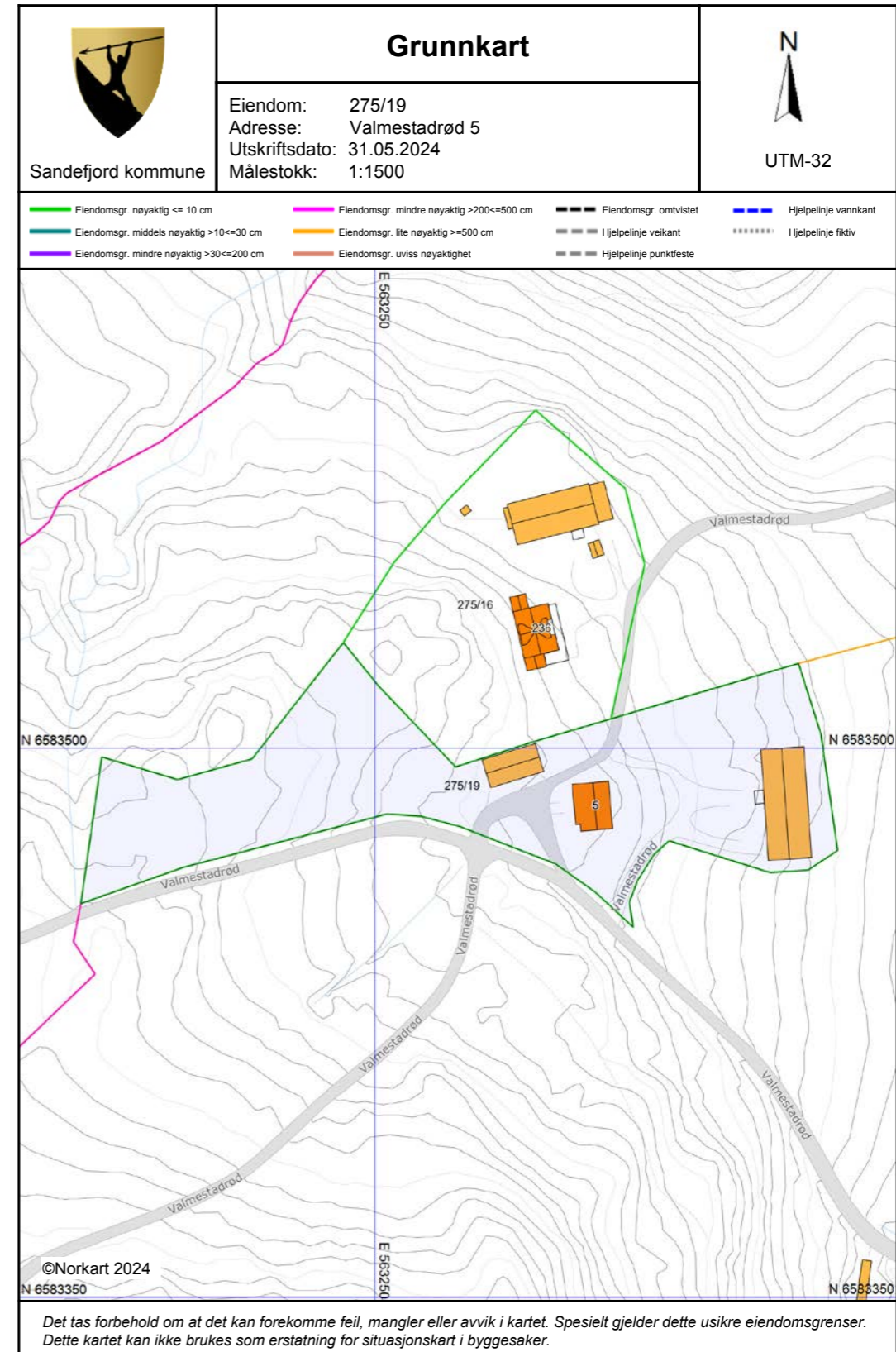
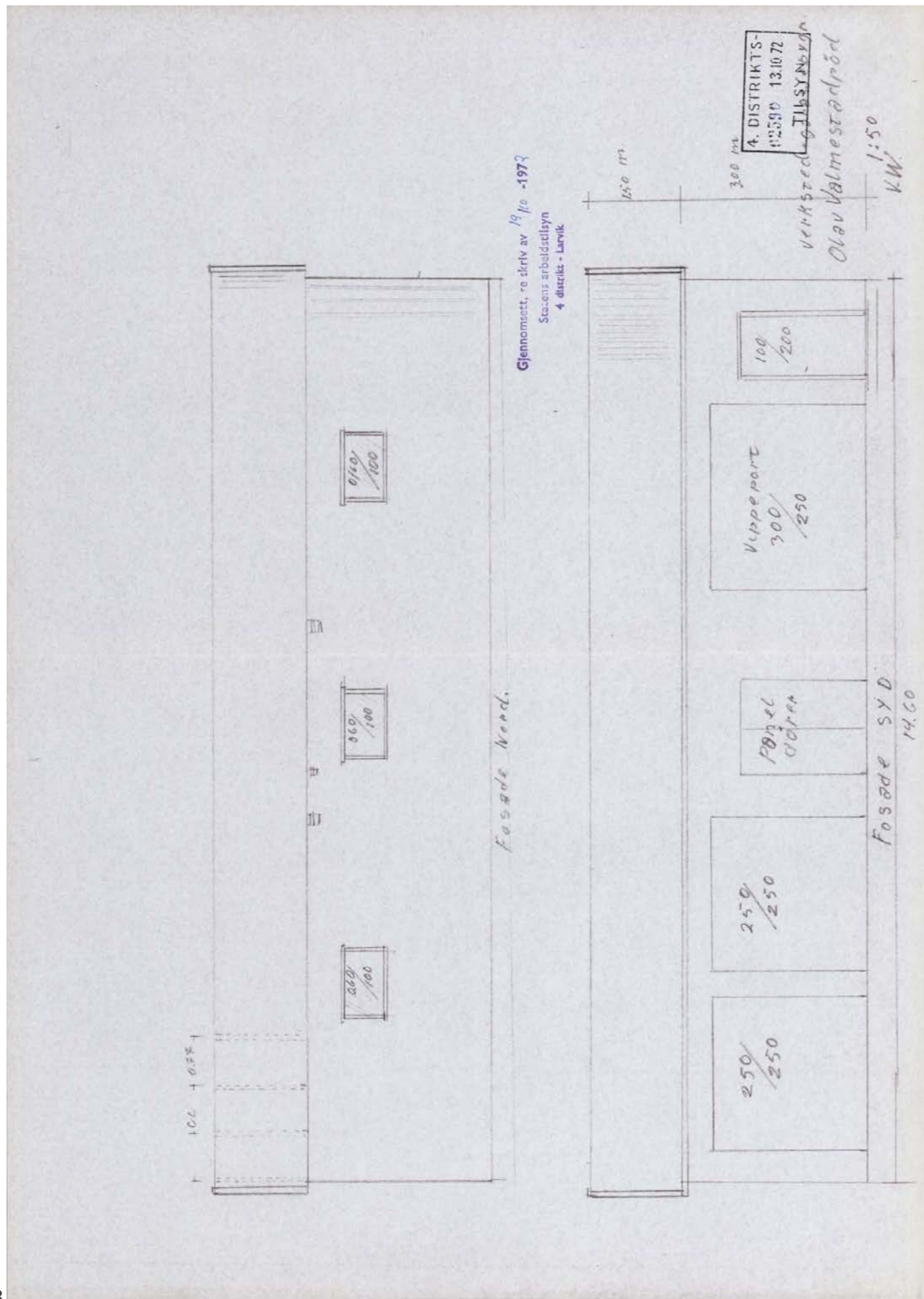




Glennomsett, re. skriv av 19.10 -1972
Statens arbeidsstilsyn
4 distrikt - Larvik

4. DISTRIKTS-
0255 13.10.72
TILSYN

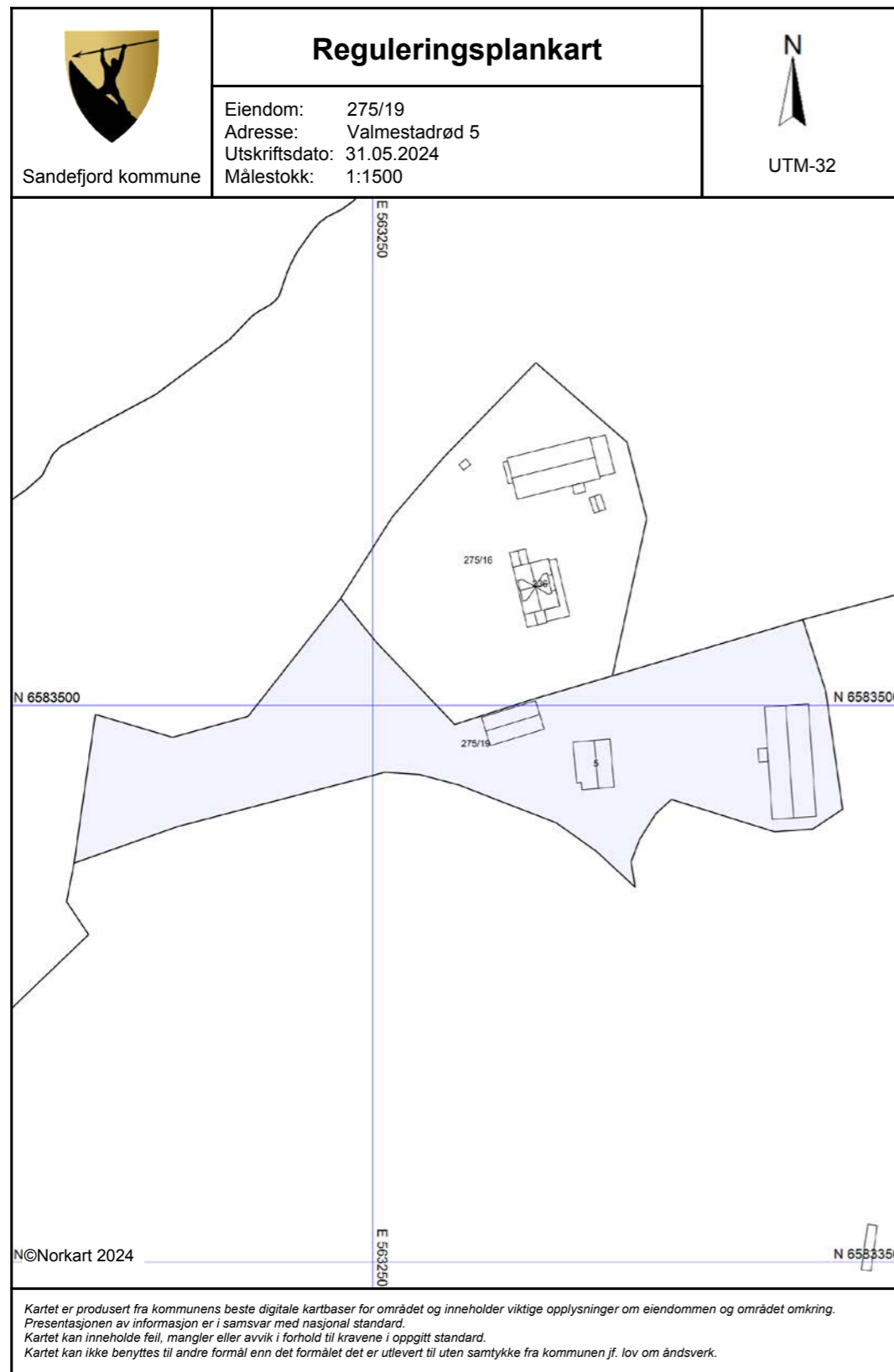
Snitt
1:50
snittvegg. 1:25
Olav Valmestadrød
VW





Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring



Fylkesveg	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Skogsbilveg gatenavn..	RpOmråde
RpFareGrense	RpGrense	RpFormålgrense
RpSikringGrense	RpBestemmelseGrense	Byggegrense
Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane	Høyspenningsanlegg
Bologråde	Jord- og skogbruk	Kjøreveg
Annen veggrunn	Turveg	Friluftsområde
Annet spesialområde	Felles avkjørsel	RpBestemmelseOmråde Midlertidig
Frisikt	Kjøreveg	Gang-/sykkelveg
Annen veggrunn - grøntareal	Landbruksformål	Veg
Havflate	Annen bygning	Bygning
PblTiltak	Målt grenselinje	Usikker grenselinje
Høydekurve 5 m	Eldre reguleringsplaner mosaikk	Kommune



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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1311240049
Vår referanse: 3497549/24159491
Bestilling: C3 2024-06-03 (7) 66

Dato
03.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9000047	200	1.9.1960	ELEKTRISKE KRAFTLINJER
502829	91	2.9	

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3907 SANDEFJORD	275	8	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. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1960/502829/91
Uthentet 2024-06-03 10:15

Side 1 av 1

ANDEBU
KOMM. ELEKTRISITETSVERK

Dagbok nr. 2829
Gjenpart
Jarlsberg sorenskriverembete
- 2. SEP. 1960

ERKLÆRING

Undertegnede eier av Dalmebekrud gnr. 75 br.nr. 8
i Andebu erklærer herved av Andebu komm. Elektrisitetsverk kan bygge
en elektrisk kraftledning over min eiendom etter den oppstikking
som er foretatt i marken 1960 på verkets vanlige betingelser
m.h.t. anlegg og fremtidig vedlikehold.

Arealet i utmarken er ca. 1 dekar og engangserstatningen
fastsettes til kr. 200,-.

Denne erklæring kan elektrisitetsverket la tinglyse.

A n d e b u, den 26/8 - 1960

Sigurd Dalmebekrud

Til vitterlighet:

Olav Bjelbrud
Per G. Pedersen



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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1311240049
Vår referanse: 3497558/24159537
Bestilling: C3 2024-06-03 (7) 68

Dato
03.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 9001871 <i>2917</i>	Embete: 200 <i>91</i>	Registrert: 8.3.2001	Rettsstiftelse: BESTEMMELSE OM VEG BORETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
---	------------------------------------	--------------------------------	--

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 3907 SANDEFJORD	Gnr. 275	Bnr. 8	Fnr. 0	Snr. 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. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2001/2917/91
Uthentet 2024-06-03 10:19

Side 1 av 3

RETURADRESSE:
Sigurd Bjarne Valmestadrød
Høyjord
3158 Andebu

REGISTRERT

- 8 MAR 2001

SKJØTE

TØNSBERG BYHETT
Dagboknr: 2917

1. EIENDOMMEN(E)					
KOMMUNENR.	KOMMUNENAVN	GNR.	BNR.	FESTENR.	SEKSJONSNR. IDEELL ANDEL
0718	Ramnes	99	9		
0719	Andebu	75	8		


OVERDRAGELSEN GJELDER BYGG PÅ FESTET GRUNN: <input checked="" type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/> JA	OVERDRAGELSEN OMFATTER TRANSPORT AV FESTERETTEN: <input checked="" type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/> JA
GODKJENNING FRA BORTFESTEREN ER IKKE NØDVENDIG I HENHOLD TIL TOMTEFESTE-LOVEN § 32 FØRSTE LEDD NR. 5 ELLER AVTALE: <input type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/> JA	BORTFESTER HAR GODKJENT OVERDRAGELSEN OG UNDERSKREVET I FELT FOR UNDERSKRIFTER OG BEKREFTelser: <input type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/> JA
BESKAFFENHET: <input checked="" type="checkbox"/> 1. BEBYGD <input type="checkbox"/> 2. UBEBYGD	
BRUK AV GRUNN: <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> V <input type="checkbox"/> I <input checked="" type="checkbox"/> L <input type="checkbox"/> K <input type="checkbox"/> A	LANDBRUK <input type="checkbox"/> OFFENTLIG VEI <input type="checkbox"/> ANNET <input type="checkbox"/>
TYPE BOLIG: <input type="checkbox"/> FB <input type="checkbox"/> TB <input type="checkbox"/> RK <input type="checkbox"/> BL <input type="checkbox"/> AN	FRIITLIGGENDE ENEBOLIG <input type="checkbox"/> TOMANNSBOLIG <input type="checkbox"/> REKKEHUS/KJEDJE <input type="checkbox"/> BLOKKLEILIGHET <input type="checkbox"/> ANNET <input type="checkbox"/>

2. KJØPESUM					
KR. 1200.000,-					UTLYST TIL SALG PÅ DET FRIE MARKED: <input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI
OMSETNINGS- TYPE:	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input checked="" type="checkbox"/> 5

3. SALGSVERDI / AVGIFTSGRUNNLAG	
KR. 1613655,-	

4. OVERDRAS FRA		
FØDSELS/ ORGANISASJONSNR.	NAVN	IDEELL ANDEL
	Olav Valmestadrød	1/1

5. TIL			
FØDSELS/ ORGANISASJONSNR.	NAVN	FAST BOSATT I NORGE	IDEELL ANDEL
	Sigurd Bjarne Valmestadrød	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI	1/1
		<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI	
		<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI	

6. SÆRSKILTE AVTALER (BESTEMMELSER SOM SKAL TINGLYSES)	
I tillegg til kjøpesummen forbeholder selger seg boret i kårboligen med tilhørende garasje og garasje/uthus. Retten gjelder også for ektefellen Arne Turid Valmestadrød født 16/9-39. Boligen "Utsikten" g/b nr. 75/17 har veirett på eksistere boligen har også rett til å ta ut vann og til avløp.	
 Doknr: 2917 Tinglyst: 08.03.2001 Emb: 091 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

DATO <i>2/2-2001</i>	PARTENES UNDERSKRIFTER <i>Sigurd Bj Valmestadrød</i> <i>Olav Valmestadrød</i>	SIDE 1 AV 3 SKJØTE
-------------------------	---	-----------------------

RIKTIG GJENPART BEKREFTES

(BESTEMMELSER SOM IKKE SKAL TINGLYSES)

--

7. KJØPER/ERVERVER ERKLÆRING VED OVERDRAGELSE AV BOLIGSEKSJON

KJØPER / ERVERVER ERKLÆRER MED DETTE AT ERVERVET IKKE ER I STRID MED §22 TREDJE LEDD I EIERSEKSJONSLOVEN. I BESTEMMELSEN ER DET BESTEMT AT INGEN KAN ERVERVE MER ENN TO SEKSJONER I SAMEIET (DETTE GJELDER IKKE VISSE OFFENTLIGE ETATER / ARBEIDSGIVERE).

DATO, STED 2/2-2001 Høggjord	
KJØPER/ERVERVERS UNDERSKRIFT Sigurd By Valmestadrød	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER SIGURD BY VALMESTADRØD

8. ERKLÆRING OM UTSTEDERS SIVILSTAND M.V.

1. ER UTSTEDEREN/UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E)?	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI	HVIS JA MÅ OGSÅ SPØRSMÅL 2 BESVARES.
2. ER UTSTEDEREN/UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) MED HVERANDRE OG BEGGE UNDERSKRIVER SOM UTSTEDER?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	HVIS NEI MÅ OGSÅ SPØRSMÅL 3 BESVARES.
3. GJELDER OVERDRAGELSEN BOLIG SOM UTSTEDER(NE) OG DENNES (DERES) EKTEFELLE(R) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) BRUKER SOM FELLES BOLIG?	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI	HVIS JA MÅ EKTEFELLEN(E) /REGISTRERT(E) PARTNER(E) SAMTYKKE I OVERDRAGELSEN.

UNDERSKRIFTER OG BEKREFTELSER

DATO, STED 2/2 2001 Høggjord	
UTSTEDERS UNDERSKRIFT Olav Valmestadrød	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER Olav Valmestadrød

JEG / VI BEKREFTER AT UTSTEDER(NE) ER OVER 18 ÅR, OG HAR UNDERSKREVET ELLER VEDKJENT SEG SIN UNDERSKRIFT PÅ DETTE DOKUMENT I MITT / VÅRT NÆRVÆR. JEG / VI ER MYNDIG(E) OG BOSATT I NORGE.

1. VITNEUNDERSKRIFT Hans IT Frøberg	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER HANS IT FRØBERG
ADRESSE Frøberg, 3180 Nykirke	
2. VITNEUNDERSKRIFT Marit Sillberg	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER MARIT SIBBERN
ADRESSE Sillberg, 3178 Val	

SOM UTSTEDERS EKTEFELLE ELLER REGISTRERTE PARTNER SAMTYKKER JEG I OVERDRAGELSEN

EKTEFELLEN / REGISTRERT PARTNERS UNDERSKRIFT Arna Turid Valmestadrød	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER Arna Turid Valmestadrød
---	--

JEG / VI BEKREFTER AT EKTEFELLEN(E) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) ER OVER 18 ÅR, OG HAR UNDERSKREVET ELLER VEDKJENT SEG SIN UNDERSKRIFT PÅ DETTE DOKUMENT I MITT / VÅRT NÆRVÆR. JEG / VI ER MYNDIG(E) OG BOSATT I NORGE.

1. VITNEUNDERSKRIFT Hans IT Frøberg	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER HANS IT FRØBERG
ADRESSE Frøberg, 3180 Nykirke	
2. VITNEUNDERSKRIFT Marit Sillberg	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER MARIT SIBBERN
ADRESSE Sillberg, 3178 Val	

DATO 2/2-2001	PARTENES UNDERSKRIFTER Sigurd By Valmestadrød Olav Valmestadrød
------------------	---

SOM BORTFESTER SAMTYKKER JEG I TRANSPORT AV FESTERETTEN

DATO, STED	
BORTFESTERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

VIKTIG GJENPART BEKREFTES
ANDRE
Hans IT Frøberg
Marit Sillberg

VIKTIG GJENPART BEKREFTES
ANDRE
Hans IT Frøberg
Marit Sillberg

DATO 2/2-2001	PARTENES UNDERSKRIFTER Sigurd By Valmestadrød - Olav Valmestadrød
------------------	---



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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1311240049
Vår referanse: 3497556/24159526
Bestilling: C3 2024-06-03 (7) 69

Dato
03.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9000249	200	18.12.1969	BEST. OM ADKOMSTRETT
506592	91		

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3907 SANDEFJORD	275	8	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. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1969/506592/91
Uthentet 2024-06-03 10:23

Side 1 av 1

St. u. 10. av oss i dag.
Jarlsberg sorenskriverembete

Jarlsberg sorenskriverembete
Dagboknr. 6592
18. DEC. 1969

ERKLÆRING.

Undertegnede Olav Valmestadrød, eier av gnr. 75, bnr. 8, i Andebu, gir herved Ellen Lauritsen og senere eiere av eiendommen "Engen" gnr. 76, bnr. 3, i Andebu rett til bruk av en nyanlagt utvei over min eiendom gnr. 75, bnr. 8, mot å være med på vedlikeholdet av utveien forholdsmessig etter bruken, eventuelt ansatt etter skjønn. A.h.t. gebyrberegningen settes verdien til kr. 500.--.

Tønsberg den 30/5 - 1969.

.....
Olav Valmestadrød
Olav Valmestadrød.

Til vitnerlighet:

.....
Aut. eiendomsmegler.

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1311240049
Vår referanse: 3497548/24159486
Bestilling: C3 2024-06-03 (7) 70

Dato
03.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 9000186
Embete: 200
Registrert: 24.9.1951
Rettsstiftelse: ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3907 SANDEFJORD	275	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. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

uavf.

- 220 -

Stempel Kr. 57

Avskrift av dagbok nr. 2533051
Vedlegg til
Sendar srenskriverembede

Vi undertegnede eiere av Valmestadrødgårdene i Høijord, Sigvart Valmestadrød eier av Valmestadrød gnr. 75 bnr. 8 , og Johan Valmestadrød eier av Valmestadrød gnr. 75 og 76 bnr.1 og 1 har idag blitt enig om sådan

Overenskomst

om løsningen av vannspørsmålet på våre eiendommer:

- 1) Fra hjørnet ved bryggerhus på gnr. 75 bnr. 8 legges en 1" hovedledning i vestlig retning til den nye brønnen beliggende i skogkanten på samme eiendom. Derfra føres hovedledningen med samme dimensjon i samme retning til den planlagte nye brønn i innmarken på gnr. 76 bnr. 1 (Enga) .
- 2) Den planlagte nye brønn på gnr. 76 bnr. 1 blir den vannkilde som blir å benytte, men i tilfelle at tilsiget her blir for lite skal den førstnevnte brønn på gnr. 75 bnr. 8 benyttes idet det her monteres en kran for kobling til hovedledningen.
- 3) Fra hovedledningen har hver av oss like rett til uttaing av stikkledninger til våre eiendommer, likesom hver av oss har vannrett i de to nevnte brønner etter denne overenskomst.
- 4) Kostnadene ved bygging av det under punkt 1 og 2 nevnte felles anlegg skal deles likt på hver av oss, og det framtidige vedlikehold blir å fordele på samme måte hva fellesanlegget angår.
- 5) Retten til vann gjennom fellesanlegget er betinget av at ikke vannforbruket ved forskjellige innretninger eller tiltak går over et rimelig nivå til skade for den annen interessent, samt at vedkommende deltar i anleggs- og vedlikeholdsutgiftene

i samsvar med denne overenskomst.

6) De rettigheter og forpliktelser hver av oss har etter denne overenskomst skal følge vare eiendommer.

7) Denne overenskomst blir å tinglyse.

Valmestadrød i Høijord den 31.august 1951

Sigvard Valmestadrød *Johan Valmestadrød*

At Sigvard Valmestadrød og Johan Valmestadrød er over 21 år og at de har undertegnet dette dokument i vårt nærvær bevidnes herved.

Valmestadrød i Høijord den 31.august 1951.

Regner Bug *Truid Valmestadrød*

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1311240049
Vår referanse: 3497551/24159501
Bestilling: C3 2024-06-03 (7) 71

Dato
03.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9000058	200	16.6.1965	ERKLÆRING/AVTALE

502212 91

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3907 SANDEFJORD	275	2	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. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Jorddyrkingsdirektoratet

 VESTFOLD FYLKE
0310 | 3.3.65

 VESTFOLD LÅNDEKONTOR
0310 | 3.3.65

Dagbok nr.

2212

Skal nyttes når det er flere enn 1 interessent.

Sjalsberg sorenskriverembete

Avtale

17. JUNI 1965

95

Underskrevne som skal foreta

utdeling og senking av Medie Nordskau bekken

på våre eiendommer i Sandebei kommune

Vestfold fylke, forplikter oss og senere eiere gjensidig og overfor

det offentlige til:

1. Å utføre anleggs- og vedlikeholdsarbeidet i samsvar med planen og vilkårene for statstilskottet, som vi er gjort kjent med.
2. Å ta del i anleggskostnadene og vedlikeholdet etter den prosentsats som er tilføyet nedenfor.
3. Å la eventuelle tvistesporsmål vedrørende vedlikeholdsarbeidet avgjøres av en voldgiftsdomstol på tre medlemmer, hvor hver av partene i tvisten oppnevner ett medlem og landbruksksselskapet det tredje, som også fungerer som formann.

Når tilsagn om statstilskott er gitt, blir denne avtalen å tinglyse på eiendommene våre.

- Høijord den 17/1 1965
1. Paul Værås født 25/2-28 eier av Vinus
 gnr. 75 bnr. 2 og 9 skyld mark 2.58 Delingsprosent 43
 2. Thor Bjønnes født 3/11-12 eier av Skjultved
 gnr. 78 bnr. 4 skyld mark 4.42 Delingsprosent 43
 3. Olav Valmestadrød født 18/6-33 eier av Valmestadrød
 gnr. 75 bnr. 8 skyld mark 3.73 Delingsprosent 14
 4. _____ født _____ eier av _____
 gnr. _____ bnr. _____ skyld mark _____ Delingsprosent _____
 5. _____ født _____ eier av _____
 gnr. _____ bnr. _____ skyld mark _____ Delingsprosent _____

At Paul Værås, Thor Bjønnes og Turid Valmestadrød er over 21 år og at de egenhendig og i vårt nærvær har undertegnet denne avtale bevidnes herved.

Høijord den 7. januar 1965

Fellestrykk A. 2. 64. 2 000.

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

 Bestiller: info@ambita.com
 Deres referanse: 1311240049
 Vår referanse: 3497559/24159542
 Bestilling: C3 2024-06-03 (7) 74

 Dato
 03.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
53598	200	14.1.2022	BESTEMMELSE OM BRØNNRETT BESTEMMELSE OM VANNLEDNING BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3907 SANDEFJORD	275	8	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. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

 Med hilsen
 Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

 Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
 Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
 Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
 E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

RIKTIG
KOPI
BEKREFTESErklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Sandefjord Kommune

Opplysninger om rekviert (innsender) ²	Plass for tinglysingstempel
Navn: Sandefjord Kommune	 Doknr: 53598 Tinglyst: 14.01.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 2025	
Postnr: 3202 Poststed: Sandefjord	
Fødselsnr./Org.nr: 916882807	
Referansenr:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)						
Navn Sigurd B Valmestadred, Valmestadred 3, 3158 Andebu					Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	
2. Eiendom (avgivers) ³						
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
3804	Sandefjord	275	8			
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). ⁴					
	Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	3804	Sandefjord	275	14		
	3804	Sandefjord	275	18		
B	Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse).					
	Navn					Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato 05.01.2022	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁵ SBV
--------------------	---

Side 1 av 2

5

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Gbnr. 275/14 skal ha rett til å benytte bestående brønn samt vedlikehold av tilhørende vannledning på og over gbnr. 275/8.	
Gbnr. 275/18 og 19 skal ha rett til å benytte og vedlikeholde eksisterende vannledning over gbnr. 275/8.	
Gbnr. 275/18 og 19 skal ha rett til å benytte eksisterende kjørevei over gbnr. 275/8 og fram til offentlig vei.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Andebu 05.01.2022	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ Sigurd B. Valmestadred

Noter

- Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk, Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekviert) etter tinglysing.
- Rekvierten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Side 2 av 2



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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1311240049
Vår referanse: 3497550/24159496
Bestilling: C3 2024-06-03 (7) 75

Dato
03.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 9000137 501991	Embete: 200 91	Registrert: 19.6.1961	Rettsstiftelse: BESTEMMELSE OM VANNRETT ERKLÆRING/AVTALE
--------------------------------------	-----------------------------	---------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 3907 SANDEFJORD	Gnr. 275	Bnr. 8	Fnr. 0	Snr. 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. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1961/501991/91
Uthentet 2024-06-03 10:29

Side 1 av 2

Stempel kr.180,- 20/6-61 av
Jarlsberg sorenskriverembete.

Dagbok nr. 1991
Gjenpart
Jarlsberg sorenskriverembete
Til innhefting i panteboka.
20. JUNI 1961

Skjøte.

Undertegnede Sigvart Valmestadrd

født 24.6.1884
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til min sønn Trygve Valmestadrd

født 6.10.1941
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Solstad

75 14
gnr. br.nr. av skyld mk0.06 i Andebu herred')

matr.nr. i Jarlsberg sorenskriveri')

for en kjøpesum stor kr. 17000.- syttentusen kroner

som er avgjort på omforenet måte, slik:

Kjøperen skal, når han kommer hjem fra hvalfangst

sommeren 1962 innfri min kassakredittgjeld til Andebu
sparebank stor pr. i dag kr. 17000.- syttentusen kroner.

Eiendommen overdras ellers på følgende vilkår:

Så lenge jeg og min hustru Turid Valmestadrd født

16.12,1899, lever ^{stet}vi uten vederlag disponere hele annen
etage i hovedbygningen, og ellers ha adgang til å benytte
badet i 1.etage og det nødvendige rum i kjelleren.
Årlig verdi kr.200,-

Eiendommen selges forøvrig med de rettigheter og for-
pliktelser hvormed jeg har eiet den og i den stand den
befinner seg i idag. Eiendommen skal ha rett til brønn og
vannforsyningsanlegg til husbehov på min gjenværende eiendom
Valmestadrd gnr. 75 bar, 8 .

Vårt samtykke til kjøpet gis.

Andebu overformynderi, 3. juli 1961.

Bergan (s.) Erling Skarsholt
(s.)

Valmestadrød den 8. juni 1961

Sigvart Valmestadrød
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Sigvart Valmestadrød
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Magnus Bug *Lis Stenius*
(Attesten undertegnes, enten av to vitnerligbetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-
fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namstretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-
fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig
eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesfor-
hold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Valmestadrød den 8.6.1961.

Til vitnerligbet:

1. *Magnus Bug*
2. *Lis Stenius*

1) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1311240049
Vår referanse: 3497557/24159531
Bestilling: C3 2024-06-03 (7) 67

Dato
03.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 9000834 Embete: 200 Registrert: 13.12.1984 Rettsstiftelse: ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3907 SANDEFJORD	275	8	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. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

1.

K O N T R A K T

mellom

Andebu Elverk

(nedenfor kalt elverket)

og

OLAV VALMESTADRØD

(nedenfor kalt grunneieren)

Undertegnede grunneier og hjemmelsinnehaver tilstår her-
ved elverket stedsevarende rett til på min eiendom,

..... VALMESTADRØD g.nr. 75 .. br.nr. 8 ... i Andebu
kommune, å fremføre og anbringe master med tilhørende
fundamenter, barduner og jording og annet tilbehør for
.....²⁴ KV ledning. HØYJORD-EKNES m/avgr. strekke
ledninger mellom mastene, holde kraftledningen i drift,
samt senere å foreta reparasjon, inspeksjon og forandring
av ledninger, master og annet tilbehør til kraftledningen.
Mastenes plassering er påvist og typene forklart ved be-
faring i marken. Ledningenes samlede trasélengde over
eiendommen er¹⁷¹ meter.

Herunder inngår:

1. Rett for elverket til å benytte stier, gårds- og skogs-
veger og envidere veg langs eldningslinjen for framdrift av
materialer til kraftledningens montering, revisjon, in-
speksjon og fremtidig vedlikehold.
2. Rett for elverket til i havnegang og innmark i en bredde
av 7,5.. meter på hver side av kraftledningens senter å
fjerne trær som elverket finner generende for ledningens
anlegg og drift, samt rett til å kreve at grunneieren i
dette belte ikke oppfører hus eller andre innretninger
nærmere enn 10 meter fra strømførende ledning.
3. Rett for elverket til i skog på et belte av ..7,5.. meter
på hver side av kraftledningens senter nå og senere å
rydde trær som elverket finner nødvendig av

2.

hensyn til kraftledningen. Hvor det på grunn av terreng-
forhold er nødvendig å felle trær som står mer enn ...7,5⁵
meter fra kraftledningen, avtales spesielt med grunneieren.
Forøvrig gjelder følgende forutsetninger:

- a. Grunneieren har fri adgang til å dyrke jorden mellom
mastene, dog med rett for elverket til inspeksjon og
reparasjon av kraftledningen. Linjens bygging og de
reparasjonsarbeider som uten ulempe for anleggets drift
kan utstå, utføres - for den dyrkede marks vedkommende -
såvidt mulig før våronn og etter innhøsting.
- b. Grunneieren har fri adgang til beiting og fremdrift av
tømmer under og langs kraftledningen.
- c. Grunneieren hugger og beholder selv de trær som nå eller
senere må fjernes av hensyn til kraftledningen.
Terrenget må være ryddet innen
Elverket har dog rett til straks å felle de for kraft-
ledningens bygging nødvendige trær. Senere hogst av opp-
voksende trær i linjefeltet foretas av elverket, hvis
grunneieren ikke er interessert i å utføre dette arbeide
selv. Trevirket tilfaller i såfall elverket. Ved hogst
utenfor linjefeltet, men i nærheten av dette er grunn-
eieren fri for ansvar for skade på kraftledningen ved
trærnes felling, når han på forhånd har varslet elverket,
og dette har fått anledning til å foreta de sikkerhets-
foranstaltninger som elverket finner påkrevet.
- d. Skader og ulemper som måtte bli gjort på bygninger, veier,
gjerder, dreneringsgrøfter og vannledninger m.v. plikter
elverket enten å utbedre eller erstatte i hvert enkelt til-
felle, etter overenskomst eller ved skjønn. Ordinært ved-
likehold av veier er elverket uvedkommende.
- e. Elverket forplikter seg til å fjerne alle tiloversblevne
materialer, stein, sand etc. så vel etter byggingen som
etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.
- f. Erstatningen fastsettes en gang for alle. I erstatningen
inngår også erstatning for mulig skade ved befaring og
stikking.

g. Denne kontrakt omfatter:

1 stk. AH-mast m/barduner i dyrket mark.
1 " H-mast i utmark
2250 m² skog

Andebu, den 10. DES. 1984

For ovennevnte rettigheter har grunneieren en gang for alle mottatt i erstatning

Kr. 3.325,- kroner tretusentrehundreogtjuefem 00/100
Grunneieren for Andebu Elverk

VALMESTADRØD OLAV

ANDERØD KOMMUNE

Jørgen Wiggan

fødselsnr..... fødselsnr.....

Til vitterlighet:

Anna Inge Talsbø

fødselsnr.....

Ludvik Persen

fødselsnr.....

Riktig gjenpart bekreftes:

Andebu Elverk, den 12.12.84Ragnar Røh

-3/2-

Kolliert av Dagbok nr. 2/3/19 42
Sandar sorenskriverembete

Grensegangsforretning

i henhold til utskiftningslovens § 103 av 22. juni 1934 vedkommende

Gårdsnr. 75 bruksnr. 1, Valmestadrød i Andebu herred,
" 75 bruksnr. 8, Valmestad i Andebu herred,
" 76 bruksnr. 3, Engen i Andebu herred og
" 99 bruksnr. 2,8 og 13, Valmestad i Rannes herred,
sluttet og kunngjort overensstemmende med utskiftningslovens § 25
den 3die desember 1942.

0000000

U t d r a g

av Vestfold utskiftningsretts protokoll nr. 29, side 325 - 330,
forsåvidt etterstående angår. Jfr. Utskiftningslovens § 26.

0000000

År 1942 den 3die desember ble utskiftningsrett holdt i
Sigvard Valmestadrøds bopel på gårdsnr. 75 bruksnr. 8 i Andebu herred.

Rettens formann: utskiftningsformann Lars Eknes.
Utskiftningsmenn: gårdbruker Thorvald O. Vigestad,
telefonbestyrer Kr. Himberg,
begge av Rannes herred.

Parter:

Johan Valmestadrød som eier av gårdsnr. 75 bruksnr. 1,
Sigvard Valmestadrød som eier av gårdsnr. 75 bruksnr. 8,
Dr. E. Schjeth-Iversen som eier av gårdsnr. 76 bruksnr. 3,
alle eiendommer i Andebu herred,
Jørgen Solberg som eier av gårdsnr. 99, Valmestad, bruksnr. 2,8 og 13
i Rannes herred.

Sak nr. 50/1942.

Saken gjelder: Grensegangsforretning i henhold til utskiftningslovens § 103, utsatt fra 30/10-1942.

Retten bemerker: Grensegangsforretningen ble forlangt

- 2 -

den 1. september 1942 og påbegynt den 27. oktober 1942.

Forretningens rekvisitent : Dr. E. Schjstth-Iversen.

Under befaringen den 27. oktober d.å. var der enighet mellom Dr. Schjstth-Iversen, Johan Valmestadrød og Sigvard Valmestadrød om de innbyrdes grenser mellom deres eiendommer i Flatåslien. Derimot var der uklarhet om grensen mellom Johan Valmestadrød og Dr. E. Schjstth-Iversen på den ene siden og Jørgen Solberg på den annen, således at grensestrekningen fra Eikeberg vestover til Dr. Schjstth-Iversens eiendom etter de framkomne påstander måtte medtas i forretningen. Den oppståtte grensetvist ble avgjort ved rettens kjennelse den 30te september 1942. Retten besluttet da å la grenselinjene avmerke overensstemmende med kjennelsen, for så vidt grensestrekningene omfattes av denne, og forøvrig overensstemmende med partenes anvisning.

Avmerkingsarbeidet er nu ferdig og nedenbeskrevne

G r e n s e l i n j e r

er således betegnet :

1. Grensen mellom Johan Valmestadrøds gårdsnr. 75 bruksnr. 1, Valmestadrød, i Andebu herred på den søndre siden og Jørgen Solbergs gårdsnr. 99 bruksnr. 2, 8 og 13 i Rannes herred på den nordlige siden begynner i nedsatt merkestein (merkepunkt nr. 1) i hjørnet på gården Eikeberg og går i retning V.S.V. 3,6 m. til kors i jordfast stein (2), derfra i rett linje i retning V.t.N. 22,0 m. til kors i berg (3) og 16,3 m. til do. (4), derfra ubetydelig mere til vest 35,8 m. til merkestein (5), derfra i retning V.S.V. $\frac{1}{2}$ V. 37,8 m. til merkestein (6), derfra ubetydelig mere til vest 22,0 m. til do. (7), enda litt mere til vest 22,6 m. til do. (8), derfra i retning V., litt til N., 14,7 m. til do. (9), derfra i retning V.N.V. 12,0 m. til do. (10), derfra i V.S.V. 16,1 m. til do. (11), videre litt mere til vest 35,6 m. til do. (12) på en flate under den bratte li, derfra i retning N.V. 16,3 m. til do. (13) på samme flate, derfra opp ^{inkludert} lien 23,2 m. til merkestein (14), derfra i retning S.,

- 3 -

litt til V., 16,7 m. til kors i berg (15), derfra i retning V.N.V. 23,6 m. til kors i jordfast stein (16), 8,1 meter ovenfor grinden over Skavdalsveien, videre litt mere til nord 20,3 m. til kors $\frac{1}{2}$ i jordfast stein (17) ved veien, derfra i N.V. 22,2 m. til merkestein (18), videre i N.V. 22,9 m. til merkestein (19), derfra i V.N.V. 9,4 m. til do. (20), fremdeles ved skogsveien, videre i retning V., litt til S., 11,5 m. til do. (21) og endelig i V.S.V. 14,4 m. til do. (22).

2. Grenselinjen mellom Dr. Schjstth-Iversens gårdsnr. 76 bruksnr. 3 i Andebu på den søndre siden og Jørgen Solbergs eiendom, Valmestad, gr. nr. 99 br. nr. 2, 8 og 13 i Rannes herred på den motsatte siden begynner i den sist beskrevne merkestein (22) og går i retning V.S.V. 17,4 m. til kors i jordfast stein (23), derfra ubetydelig mere til vest i rett linje 13,8 m. til merkestein (24), 14,1 m. til kors i berg (25), 12,6 m. til merkestein (26) og 13,6 m. til do. (27) på samme sted hvor det før stod stubben av en merkefuru.

3. Grensen mellom Dr. Schjstth-Iversens gårdsnr. 76 bruksnr. 3 på den østlige og Sigvard Valmestadrøds gårdsnr. 75 bruksnr. 8 på den vestlige siden, begge eiendommer i Andebu herred, går fra sistbeskrevne merkestein (27) i sydlig retning 9,1 m. til merkestein (28), derfra ubetydelig til vest i rett linje 28,0 m. til kors i berg (29), 29,1 m. til do. (30), 15,0 m. til merkestein (31) og 0,5 meter til vinkelpunkt.

4. Grensen mellom Dr. E. Schjstth-Iversens gårdsnr. 76 bruksnr. 3 på den nordlige og vestlige siden og gårdsnr. 75 bruksnr. 1, Johan Valmestadrøds eiendom på de motsatte sider, begge eiendommer i Andebu herred, begynner i sistbeskrevne vinkelpunkt og går i retning \odot i rett linje 0,8 m. til merkestein (32), 11,7 m. til kors i berg (33), 19,1 m. til do. (34) og 14,2 m. til merkestein (35), derfra ubetydelig til nord 19,6 m. til do. (36) og 1,7 m. til vinkelpunkt, hvorfra grensen fortsetter i retning N. i rett linje 1,8 m. til merkestein (37), 24,5 m. til kors i berg (38) og 20,9 m. til merkestein (39), derfra ubetydelig til øst 27,6 m. til kors i jordfast stein (40) og derfra i N. 29,8 m. til merkestein, foran betegnet som merkepunkt nr. 22.

- 6 -

Fra til	Lengde m.	Retningsvinkel Grader	Retningsvinkel Grader	Merkpunkt nr. med betegnet	Merkpunkt nr. med betegnet
1-2	3,8	275	23-24	17,5 271	23
2-3	22,0	315	24-25	13,8 276,5	24
3-4	18,3	315	25-26	14,1 278,5	25
4-5	35,8	311	26-27	13,6 278,5	26
5-6	37,8	288	27-28	9,1 202,5	27
6-7	22,0	292	28-29	28,0 208.	28
7-8	22,8	295	29-30	29,1 208	29
8-9	14,7	307	30-31	13,0 208	30
9-10	12,0	327	31-32v.	0,5 208	31
10-11	16,1	275	v.-32	0,6 101	32
11-12	33,8	289	32-33	11,7 101	33
12-13	16,3	350,5	33-34	19,1 101	34
13-14	23,2	304	34-35	14,2 101	35
14-15	16,2	219	35-36	19,6 97,5	36
15-16	23,6	321,5	36-37v.	1,7 97,5	v
16-17	20,3	336	v.-37	1,8 2	37
17-18	28,5	364	37-38	24,5 2	38
18-19	22,9	351	38-39	20,9 2	39
19-20	9,4	319	39-40	27,6 10,5	40
20-21	11,5	269	40-22	29,8 399	22
21-22	14,5	269			

Ved retningsvinkelen forstås vinkelen med misvisende nord, regnet til høyre :

0 grader	er rett nord	(nordvisende)
100	" " "	ost
200	" " "	syd
300	" " "	vest
400	" " "	nord

II

Nr.	Gnr. 75 bnr. 8.	Navn: Valmestadrød.	Heitefor	Pantebok	Merknader m. v.
18-7	1788		Kontrakt, dat. 3/5-1788 hv. v. Peder Olsen tilstår Ole Eriksen fri hugst til plassan Aasen husebygninger, gjerdefang, m.v., en tyvt angsmør årlig og fri forgang i utmarken.	6-539	Utgår
18-3	1796		Delebreve av 20/2-1796 mellem Valmestad og Engen m.fl.	7-191	
16-8	1805		Kontrakt, dat. 7/3-1805 mellem Amund Olsen og Boplassen Valmestadrød og Arne Hansen av Valmestad i Vivestad sogn angående fossabytte.	8-49	
16-7	1825		Kontrakt, dat. 14/3-1825 hv. v. Ole Pedersen og Martin Gutormsen tillater Syvert Axelsen å oppføre en dam på d.e.	11-254	
17-6	1844		Bemærking om delingen, av 27/6-1844.		
17-4	1932		Opphold for livstid for Johanne Marie Johndatter.	3-260	Utgår
25-9	1917		Skylddeling, avh. 28/8-17 hv. v. utskilles "Braamse", av 74 sre.	4-196	Bnr. 11.
7-12	1942		Grensegangsforretning, sl. 3/12-42 veak. d. e. og gnr. 75 bnr. 1 og gnr. 75 bnr. 3 i Andebu, samt gnr. 99 bnr. 2, 8 og 13 i Ramnes, i h. t. utskiftningslovens § 103.		
2-12	1943		Utskiftning, avh. 16/10-1943 over naboeiendommer i Ramnes m.v.		
30-7	1947		Obligasjon, dat. 19/7-47 til Andebu Spb., kr. 2.000,- i d. e. og løse maskiner m.v.		1. 9313/76, tel. 15/12, 76. Tel. pant. 51. 1017-80. 1980.
16-6	1951		Obligasjon, dat. 12/6-51 til Andebu Spb., kr. 2.000,- i d. e. og løse maskiner m.v.		51. 54-80. 276.
24-9	1951		Overenskomst, dat. 31/8-51 mellem eieren av d. e. og eieren av gnr. 75 bnr. 1 og gnr. 76 bnr. 1, om anlegg av felles vannverk, vedlikehold av anlegget m.v.		
16-11	1959		Skylddeling, avh. 26/10-59 hv. v. utskilles Solstad, o. o. f.		Bnr. 14.
2-3	1960		Erklæring, dat. 26/8-60 fra eieren av d. e. i anl. rett for Andebu komm. E-verk til å føre kraftledning herover. Erstatning kr. 200,-		
20-6	1961		Rett for bnr. 14 til brønn og vannforsyningsanlegg til husbehov. Iflg. skjøtte.		
20-2	1965		Forpaktningkontrakt, dat. - mellem eieren av d. e. og Olav Valmestadrød på ca. 88 da. i to år fra 1/1-57 til 31/12-66. Årlig avgift kr. 1.500,- + ved og 1/2 gris pr. år. Div. best.		
17-6	1965		Avtale, dat. 7/1-65 i anl. retting og senking av nedre Nordskaubekken. Div. forpliktelser. Delingsprosent 14.		
26-6	1965		Obligasjon, dat. 19/6-65 til Andebu Spb., kr. 46.000,-		St. 12/2-86. 19790
20-6	1967		Skadesdelebreve, dat. 19/6-67 til Høyjord driftskredittlag inn til kr. 14.000,-		51. 12/10-84. 14003.

Fortsatt neste side!



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. Veggglamper, 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 uterangementer 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 rabatterte 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”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



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 eiendomsmegler. 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 opplysningene 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 påregnelig 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 boligselgerforsikringsselskap. 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 eiendomsmegling § 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 oppdragsgiver. 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, eksempelvis 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, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 orientere 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 oppfordre til 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 forbehold. 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 bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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 eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Valmestadrød 5
3158 ANDEBUMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmedling Sandefjord og Andebu
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Oppdragsnummer: 1311240049

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@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: 10.06.2024

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