



aktiv.

Vikeveien 10, 3090 HOF

**Her kan småbruksdrømmen bli
virkelig | Ca. 13 mål med
paddock, utegang, låve og
særpreget bolig!**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 200 000,-
Omkostn.: Kr 131 390,-
Total ink omk.: Kr 5 331 390,-
Selger: Lisa-Marie Manum
Fredrik Bochkon

Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1910
BRA-i/BRA Total 160/342 kvm
Tomtstr.: 13282.9 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 203, bnr. 26
Oppdragsnr.: 1312260014

Småbruksdrøm i Hof - Ca. 13 mål med paddock, utegang, låve og særpreget bolig!

Et småbruk med sjel, særpreg og gode muligheter – Vikeveien 10 må oppleves.

Eiendommen strekker seg over ca. 10 mål og er tilrettelagt for hestehold med paddock, utegang og strømgjerde. Her ligger alt til rette for et småbruksliv i liten skala, med plass til både dyr, hobby og utfoldelse. Boligen overrasker med en lun og gjennomført ranch-stil, hvor mørke farger, røffe materialer og varme detaljer skaper en helt egen stemning. Store oppholdsrom, vedovn, pent kjøkken, hyggelig spisestue, fem soverom og eldre låve gjør dette til en eiendom med både personlighet og potensial.

Kanskje er dette stedet du har ventet på?



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	71
Egenerklæring	101
Energiattest	109
Kart eiendomsgrenser	114
Grunnkart	117
Kart - reguleringsplan	119
Kart - kommuneplan	121
Tilsynsrapport feier	123
Reguleringsforhold nærområdet	126
Nabolagsprofil	127
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 160 kvm

BRA - e: 182 kvm

BRA totalt: 342 kvm

TBA: 37 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 106 kvm Bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom, soverom 2, hall m/trapp 2

2. etasje

BRA-i: 54 kvm Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 kvm

Annet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 kvm Husdyrrom - Utegang hest

BRA-e: 102 kvm Div. lager og garasje rom i uthus

2. etasje

BRA-e: 21 kvm Lagringsrom i uthus**Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 kvm Garasje**Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Byggetegninger enebolig:

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

Kommentar: Pr, befaring foreligger det kun godkjente tegninger fra 1970. Dette er

plantegning for 1.etg og fasader. Kun romangivelse i tilbygg. Et soverom er lagt til hall.

Toalettrom er fordelt mellom bad og soverom. Foruten overbygget veranda og

inngangsparti stemmer fasader med tegninger. Det er sendt søknad til kommunen for godkjenning av 2.etg. Denne inneholder plantegning. På befaringen er den fortsatt under behandling.

Nyere håndverkstjenester enebolig:

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

Kommentar: Div. oppgradering av overflater. Nytt inngangsparti. Ny innredning på badet. Isolert vanninntak. Remontert 2 varmepumper. Noe oppgradering på EL. Utbedret lekkasje ifb. med luftehatt.

Åpenbare ulovligheter enebolig:

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja.

Kommentar: Veranda er søknadspliktig.

Byggetegninger utegang hest:

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester utegang hest:

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

Åpenbare ulovligheter utegang hest:

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja.

Kommentar: Ikke krav om byggesøknad men må byggemeldes.

Byggetegninger uthus:

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester uthus:

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

Byggetegninger garasje:

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester garasje:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13282.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plenarealer og beplantning. Gruset gårdsplass. I tillegg benyttes

deler av tomten til beiter etc.
Stort eiketre på eiendommen som er vernet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig og idyllisk til i Vikeveien i Hof. Området er preget av spredt bebyggelse, gårdsbruk og vakker natur, noe som gir gode rammer for et rolig og naturnært liv. Her får man følelsen av å bo på landet, samtidig som man har kort vei til nødvendige servicetilbud.

Fra eiendommen er det kort kjøretur til sentrum av Hof, hvor man finner dagligvarebutikk, servicetilbud og skole. Området er barnevennlig med gode oppvekstforhold og nærhet til både natur og fritidsaktiviteter.

Nærområdet byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, med skogsområder, turstier og landlige omgivelser rett utenfor døren. Flott turterreng, skiløyper og småvann rundt om i nærområdet. Kort vei til Vikevannet med bade- og fiskemuligheter, samt med fin turløype rundt vannet. Dette gjør eiendommen godt egnet for deg som ønsker plass, natur og gode muligheter for friluftsliv.

Hof ligger sentralt i regionen med relativt korte avstander til større byer. En liten kjøretur unna ligger Holmestrand sentrum med togforbindelse til Oslo, ellers kan du og ta bilen til Drammen og Tønsberg. Dette gjør eiendommen godt egnet også for pendlere.

Alt i alt en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker et småbruk med landlig preg og nærhet til natur - samtidig som man har praktisk avstand til byer og servicetilbud.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av noe spredt boligbebyggelse, småbruk og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Hof skole (1-10 kl.) ca 1.1 km

Holmestrand videregående skole ca 17.2 km

Sande videregående skole ca 18.2 km

Barnehager:

Hof barnehage (1-5 år) ca 1 km

Espira Sundbyfoss barnehage (1-5 år) ca 5.7 km

Eidsfoss barnehage ca 7 min med bil

Offentlig kommunikasjon

Lillehof busstopp ca 0.5 km

Sande stasjon ca 13.9 km

Sandefjord lufthavn Torp ca 45 min med bil

Oslo Gardermoen ca 1 t 34 min med bil

Bygningssakkyndig

Anders Auen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig fra 1910 som er bygget ut i 1970 samt senere modernisert flere ganger etterpå. Taktekking fra 1990. Kledning, vinduer og ytterdører fra forskjellige perioder. Veranda opprinnelig fra 2016. Foretatt noe drenering i 2015. Utvendig forekommer noe behov for utskiftninger og vedlikehold. Innvendige overflater i hovedsak oppgradert. Alle overflater i 2.etg er byttet ut i 2024/25. Etasjen er da også noe ominnredet. Trebjelkelag mellom etasjer. Forekommer noe fukt i kryprom. Det må foretas ytterligere undersøkelser. Bad fra 1998 men enkelte avvik. Kjøkken fra 2012 i normal stand men bemerkning på ventilator. VVS og EL anlegg med varierende alder. Det er foretatt utskiftninger og oppgraderinger over tid ifb. med modernisering. Anbefaler en gjennomgang av fagkyndige på disse områdene. Montert 2 stk varmpumper, da som brukte. Tilleggsbygninger ikke teknisk vurdert.

UTVENDIG

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Malte vindskier og israfter med beslag. Undertak av asfaltshingel. Tak lagt om på begynnelsen av 1990 tallet ut fra tidligere salg. Undertak er eldre. Det har vært lekkasje ifb. pipehatt over bad. Dette er utbedret. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige ved tilbygg, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål. Varierende alder men hovedsakelig fra 1990. Yttervegger av tømmer og bindingsverk. Kledd utv. med tømmermannskledning. Varierende alder på kledning men ut fra tidligere salg fra 1968 og 2005. Plassbygget takkonstruksjon med sperrer. Loft tilbygg har ikke gulv, kun inspisert fra luke i kott. Himlinger vet isolert med mineralull og sagflis i varierende mengder. Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 1975 og 1998. Ytterdører fra 2019 av formpresset materiale. Verandadør fra 1998 med 2 lags glass. Overbygget veranda oppført på støpte fundamenter. Bjelker og gulv av impregnerte materialer. Malt rekkverk.

Overbygg med vegger av bindingsverk kledd med tømmermannskledning. Vindu og dør med 2 lags glass. Tak av trekonstruksjoner tekket med plater av kanalplast. Selve verandaen er fra 2016. Overbygg noe nyere. Overbygget veranda oppført på støpte fundamenter. Bjelker og gulv av impregnerte materialer. Malt rekkverk. Overbygg med vegger av bindingsverk kledd med liggende panel og spiler. Vinduer med 2 lags glass. Sperretak tekket med lakkerte stålplater. Blomsterkasser bygget inntil. 2 stk eldre betong trapper til kryprom Varierende alder. Enkelte er rettet opp eller byttet etter 2009. Målinger 2.etg foretatt i soverom mot vest med henholdsvis 7 og 8 mm planavvik. Målinger 1.etg foretatt i spisestue og kjøkken med henholdsvis 9 og 8 mm planavvik. Boligen har elementpipe oppført i 2012. Sotluke i kryprom. Peisovn i stue og nyere vedkomfyr på kjøkkenet. Kontroll av feier i 2025. Pålegg utbedret. Bygningen har 2 krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. Deler av dette er ikke tilgjengelig. Plassbygget beisa trapp mellom etasjene. Innvendig er det malte fyllingsdører og beisa paneldører. Sistnevnte tilvirket etter 2020.

VÅTROM

Bad:

Bad oppgradert i 1998 ut fra opplysninger fra tidligere salg. Flislagte gulver av betong med varmekabler. 2 stk sluk av plast. Flislagte vegger og mdf panel i himlingen. Underliggende membran på gulvet. Ukjent på vegg. Ukjent om slukene og gulvmembran er fra 1998. Rommet inneholder innredning med servant, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin . Ventil i himling. I 2025 ble tak byttet pga. lekkasje ifb med luftehatt. Samtidig ble ny innredning og kabinett montert. Termostat til varmekabler er byttet. Hulltaking er foretatt fra hall, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,2.

KJØKKEN

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av kompositt e.l.. Integrerte hvitevarer som komfyrtopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjølehjørne. Hvitevarer er ikke vurdert eller testet men det opplyses at komfyrtopp og oppvaskmaskin er byttet i 2025. Dør kjølehjørne byttet i 2023. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber og med rør i rør system. Samlestokk plassert i bjelkelaget i gulv under trapp. Stoppekran i kryprom mot vest. Ut fra tidligere rapport er rør i rør systemet hovedsakelig fra 1998. Varierende alder på kobber. Det er avløpsrør av plast. Varierende alder.

Boligen har ventiler i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 L.

Varmeelement byttet i senere år.

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer.

40 amp hovedsikring og 13 fordelingskurser. Varierende alder men foretatt endel oppgraderinger i 2012 med bl.a. nytt sikringsskap. I dagens eiers tid(etter 2020) er det

også foretatt endel oppgraderinger og utskiftninger.

TOMTEFORHOLD

Bygget er oppført på fjell og løsmasser. Ut fra tidligere salg skal det være drenert rundt det meste av murer mot vest, nord og øst. Lagt opp rør til nedløp. Ukjent når dette er utført men takvann er påkoblet kommunal ledningsnett i 2015. Kun synlig fuktsikring på siden mot øst. Grunnmur fra byggeår av betong med sparestein. Konstruksjon under kjøkken og spisestue er forsterket/ oppgradert på innsiden med lettklinkerblokker for nytt opplegg til gulvbjelker. Tilbygg oppført på grunnmur av lettklinkerblokker med pusslag. Flatt og skrånet terreng. Avløpsrør av plast Vannledning av plast (PEL) Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder på vannledning. Avløpsrør er byttet i 2015.

INNVENDIG

På gulver er det lagt parkett, laminat og heltregulv . Vegger og himlinger av malt/beisa panel, panelplater og takessplater. De fleste fornyet eller overflatebehandlet etter 2020. Gulver på kjøkken er belagt med laminat. Trebjelkelag mellom etasjene. Mot kjeller er det stubbloft.

UTHUS:

Uthus oppført på murer av betong. Vegger av reisverk kledd med lakkerte stålplater og stående trekledning. Saltak og sperretak tekket med lakkert stålplater. Porter av treverk, enkelte med lakkerte stålplater Trebjelkelag mellom etasjer. Innlagt strøm. Det er montert en varmepumpe for oppvarming av et rom.

UTEGANG FOR HEST:

Utegang for hest oppført med vegger av bindingsverk kledd med liggende panel og lysplater av pvc. ensidig skrånet sperretak tekket med lakkert stålplater. Gulv belagt med betongheller. Strøm opp til bygget.

GARASJE:

Redskapsgarasje oppført på gulver av betong. Vegger av bindingsverk ansatt på ringmur av lettklinkerblokker. Utv. kledd med lakkerte stålplater. Saltakkonstruksjon tekket med lakkerte stålplater. Leddport av lakkert stål. Innlagt strøm. I tillegg et enkelte drivhus bygget inntil på siden mot vest.

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist andre avvik:. Forekommer mose og værslitasje. Deler av vindskier samt forkantbord flasser av og er noe preget av værslitasje. Deler av dette skyldes også lekkasjer i takrenne. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Vindskier og forkantbord bør vedlikeholdes. Lokal utskifting kan ikke utelukkes.

Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Forekommer sprekker og mindre skader. varierende utlufting. Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte. Overgang takteking utbygg og vegg er ikke tilfredsstillende utført. Partier uten musetetting. Knevegg på hems er ikke isolert. Utett vindtetting til knevegg mot kott.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Bytte av kledning med sprekker og skader bør vurderes. Om mulig bør utluftingen forbedres der det lar seg gjøre, for å forebygge fukt- og råteskader samt sikre lengre levetid for kledning og tilstøtende konstruksjoner. Normalt skjer dette ved omkledning eller bytte av kledning.

Større spalter mellom beslag/vannbrett og kledning bør etableres for å redusere risiko for fuktskader.

Det bør etableres musetetting for å hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen.

Knevegg bør isoleres og vindtettes, Vindtettingen på knevegg mot kott bør tettes.

Begge tiltak for å unngå varmetap og trekk samt redusere risiko for skader i konstruksjoner.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen. Partier uten isolasjon og dampsperre på eldste del. Begrenset utlufting i takfot på tilbygg.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør utføres. Lufting/ventilering bør forbedres. Alle himlinger(som mangler) bør isoleres der det er mulig. Dampsperre bør etableres der dette mangler, gjøres normalt ved ombygginger.

Utluftingen i takfot på tilbygg bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Begrenset ventilering kan føre til opphopning av fukt og påfølgende skader.

Det bør også etableres bedre tilgang til loftet i tilbygget for å lette fremtidig kontroll og vedlikehold.

Konsekvensen av manglende isolasjon og dampsperre er økt risiko for varmetap, mulighet for kondens og fuktskader i konstruksjoner samt redusert energieffektivitet

og levetid på takkonstruksjonen.

Vinduer:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Et vindu er punktert.

Enkelte vinduer er satt direkte ned på vannbrett. Dette kan over tid føre til fuktskader.

Forekommer noe værslitasje og avflassing utvendig på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utskifting av punktert glassrute bør vurderes for å sikre tiltenkt funksjon og redusere risiko for varmetap.

Vinduer som er satt direkte på vannbrett bør justeres for å hindre fuktinntrengning, da dette over tid kan føre til skader på ramme og omkringliggende konstruksjon.

Værslitte vinduer bør overflatebehandles for å forlenge levetiden og redusere vedlikeholdsbehovet.

Begrenset isoleringsevne og utette pakninger kan medføre økt varmetap og redusert komfort. Det bør vurderes tiltak for å forbedre isoleringsevnen .

Dører:

Det er påvist andre avvik: Katteluke i inngangsdør svekker dørens isoleringsevne. Kun midlertidig blendet med treplate. Ut fra alder begrenset isoleringsevne på den eldste. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak: For å oppnå fullstendig isolering bør inngangsdøren tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Pakninger bør vurderes skiftet for å sikre god tetthet.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt varmetap, redusert komfort og mulig skade på omkringliggende konstruksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er påvist andre avvik: Takkonstruksjon anses neo underdimensjonert. Enkelte plater har forskjøvet seg eller er for korte slik at de ikke når frem til ytterkant av konstruksjon. Avslutning i bakkant mot øst er ufullstendig. Dør går tregt.

Konsekvens/tiltak: Takkonstruksjonen bør forsterkes for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet. Kanalplastplatene må justeres eller skiftes ut slik at de dekker hele konstruksjonen. Avslutningen i bakkant mot øst må ferdigstilles for å hindre vanninntrenging og skader på konstruksjonen. Døren bør justeres for å sikre normal enkel funksjon.

Utvendige trapper:

På trapp til inngang er det ikke montert takrenne. Vinduer er montert direkte ned på blomsterkasser.

Skader og sprekker i trapper av betong.

Konsekvens/tiltak: Takrenner bør monteres for å hindre at vann renner ned på vegg/blomsterkasser, da dette kan føre til fuktskader.

Vinduer bør heves slik at de ikke står direkte på trebord/blomsterkasser, for å unngå risiko for skader i vinduskarmene.

Sprekker og skader i betong trappene må utbedres for å opprettholde stabilitet og funksjon, samt redusere risiko for videre forringelse.

Overflater - gulv kjøkken:

Svelling og mindre skader i skjøter. Forekommer knirk.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av svelling og skader i skjøter, samt tiltak mot knirk, for å unngå ytterligere slitasje og redusert levetid på gulvet.

1.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist andre avvik: En flis med sprekk. Hull etter festemateriell. De er tettet.

Konsekvens/tiltak: Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik. Hull etter festemateriell er tettet, men det anbefales å følge med på de for å sikre at tettingen holder. Dette for at det ikke oppstår muligheter for fuktskader eller annen forringelse.

1.Etasje - Bad - Overflater Gulv:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er fall men ikke fult ut etter hva som var gledende på tidspunkter for oppgraderingen.

Konsekvens/tiltak: Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og glatt gulv. Fallforhold bør utbedres ved ombygging eller oppgradering for å redusere denne risikoen.

1.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Ukjent status membran vegg.

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. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Om mulig bør det konstateres om det er benyttet membran på vegg, da ukjent status medfører usikkerhet. Manglende eller ufullstendig membran øker risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

1.Etasje - Bad - Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og mekanisk ventilasjon til våtrommet. Manglende/dårlig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller muggdannelse.

1.Etasje - Kjøkken - Avtrekk:

Det er påvist andre avvik: Ventilator fungerer men bryterpanel er borte. Start og stopp må gjøres med en aluminiums bit e.l.

Konsekvens/tiltak: Om mulig montere nytt bryterpanel for sikrere bruk.

Avløpsrør:

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløp fra kjøkken er provisorisk festet/anlagt på vegg. I kryprom.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Avløp fra kjøkken bør ha permanent innfesting.

Varmesentral:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

Fuktsikring og drenering:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Kun synlig fuktsikring på deler av tilbygg. Denne mangler topplst. Eier opplyser at det ved mye nedbør kan komme vann inn i krypkjeller mot vest via døra.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Da forholdene i kryprom bør forbedres må det foretas ytterligere undersøkelser for å se på muligheter til forbedring av drenering og fuktsikring. Det bør monteres topplst. Dette for å hindre vann og annet å komme inn på mur.

Tiltakene bør utføres for å hindre inntrenging av vann i krypkjeller og omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til ytterligere skader.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser. Noen sprekker i eldste mur.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Lokalt utbedring bør gjøres for å holde konstruksjoner stabil og begrense fuktbelastning.

Terrengforhold:

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

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør foretas terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Dette for å minimere risikoen for fuktbelastning og vannansamlinger mot murene.

Utvendige vann- og 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.

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er påvist andre avvik:. Skader i flere nedløp. Forekommer avflassing av beleg. Forekommer svetting/lekkasje i skjøter og ender, spesielt mot nord. På samme renne er det noe motfall. På lite utstikk mot syd er det ikke montert takfotbeslag eller takrenne.

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

Utettheter må utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall for avrenning for å sikre effektiv bortledning av vann og redusere risiko for lekkasjer.

Skadde deler bør skiftes ut for å opprettholde funksjon og levetid på renner og nedløp.

Takfotbeslag og renne/nedløp bør monteres på lite utstikk mot syd for å unngå skader på fasade.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Det er registrert symptom på sopp/råte.

Råteskader i kryprom mot øst. Her er også noe provisorisk understøttelse. Utett stubbloft i begge kryprom. Det er også registrert noen mindre skjevheter i rom som ikke er målt.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Råteskadet treverk må skiftes. Det må foretas

ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av råteskader. Skadet treverk må byttes ut for å hindre videre utvikling av råte og svekkelse av konstruksjonen. Stubbloft må tettes for å unngå trekk og redusert komfort. Provisorisk understøttelse må erstattes med stabil og varig løsning for å sikre bæreevnen og forhindre mulig svikt i etasjeskillet. Ukjent omfang. Estimat usikkert.

Krypkjeller:

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Tilfeller av råte i kryprom under tilbygg. Noe fukt registrert i grunn på befaringen. Begreset utlufting.

Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Bedre ventilering må etableres. Alle unødige løse bygningsdeler bør fjernes, og det bør etableres komplett dampsperre mot grunnen. Flere ventiler må monteres for å bedre ventilasjonen. Fukt i grunnen bør ledes ut dersom mulig. Det bør også etableres tilgang til lukkede deler av konstruksjonen for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold. Dette for å oppdaget skader på et tidlig tidspunkt.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fukt- og råteskader i bjelkelag, sviller og tilstøtende trekonstruksjoner. Dette gjelder også skjulte skader som ikke nødvendigvis er synlige ved visuell inspeksjon. Krypkjeller anses som en risikokonstruksjon/løsning og bør vurderes i sammenheng med øvrige konstruksjoner. Ukjent omfang. Estimat usikkert.

Vannledninger:

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

Samlestokk er plassert i lukket konstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Samlestokk bør flyttes til et rom med tilgang til sluk, fortrinnsvis i et tett fordelingsskap, slik dagens krav tilsier. Dette er viktig for å sikre at eventuelle lekkasjer raskt kan oppdages og for å hindre at vann trenger ut i konstruksjonen, noe som kan medføre fuktskader og kostbare reparasjoner. Omfang og estimat er usikkert.

Forhold som har fått TG IU:

Tilleggsbygninger ikke teknisk vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet:

Bygningsdeler med bemerkninger under HMS er følgende: Rekkverk innv/utv. trapper og vernada, håndløper, radonmåling og rømningsvei.

Det er avvik i rømningsveier.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Kun et godkjent rømnings vindu. Dette er mot øst. Vinduer mot vest er 30 mm for smale i lysåpning. Utv. trapper mangler rekkverk.

Rekkverk veranda oppfyller ikke dagens krav til høyde.

Mangler håndløper på innvendig trapp. Høyde på rekkverk innvendig trapp oppfyller ikke gjelden krav når trapp ble bygget.

Det er ikke utført radonmåling.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres radonmåling, da manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helserisiko ved forhøyede radonnivåer.

På innvendig trapp må rekkverkshøyde økes og håndløper monteres for å oppfylle krav som gjaldt da denne ble bygget. Manglende eller for lavt rekkverk og fravær av håndløper øker risikoen for fallulykker.

Rekkverkshøyde på veranda må økes for å oppfylle krav på oppføringstidspunktet (2016). For lavt rekkverk kan medføre økt fare for fall.

Det må monteres rekkverk på utvendige trapper til krypkjeller og veranda.

Dette for å oppfylle krav og ivareta personsikkerheten. Manglende rekkverk utgjør en betydelig risiko for fall, spesielt ved bruk av trapp

Et av vinduene i 2. etasje mot vest må byttes til godkjent rømningsvindu for å sikre tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen. Manglende godkjent rømningsvindu kan medføre økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 11.03.2026 av Anders Auen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Beskrivelse: Sprekk i en veggflis.

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

Firmanavn: Ufaglært arbeid utført i 2025. Beskrivelse: Lekkasje i forbindelse med avtrekk i taket på badet. Dette er tettet og innvendig tak på badet et byttet.

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

Firmanavn: Ufaglært arbeid utført i 2025. Beskrivelse: Bytte sprekte takstein. Satt opp tak og platting i forbindelse med inngangsparti. Dette er ikke søkt på.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja.

Beskrivelse: Vindu mot gårds plass i spisestue er punktert.

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

Firmanavn: Ufaglært arbeid utført i 2022. Beskrivelse: 1968 tilbygg mot vest og nord. 1990 ny takteking. 2012 ny grunnmur under kjøkken/spisestue (på innsiden av opprinnelig gråsteinmur). 2015 skiftet kledning. 2016 ny veranda mot sør. 2022 utvidet drivhus på garasje. 2023 ny platting med tak inngangsparti. 2023 oppført utegangsskur til hest.

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

Firmanavn: Ufaglært arbeid utført i 2023. Beskrivelse: Noe skeivhet i gulv i etasjeskilte 1 og 2 etasje. Rettet opp skeivheter i gulv i 2 etasje.

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

Beskrivelse: Fukt i kjeller, men det er sluk som tar unna vann ved store nedbørsmengder.

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

Firmanavn: Ufaglært arbeid utført i 2010. Beskrivelse: 2010-2019 ny drenering mot nord, vest og syd. 2015 nye avløpsrør lagt fra bygning til offentlig påkobling. Takvann og drenering tilkoblet offentlig ledningsnett.

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

Firmanavn: Faglært arbeid utført i 2025 av Pelias. Beskrivelse: Smågnagere på loft og

låve. Tettet hull inn til bolig, ikke hatt problem etter dette. Har uansett alltid feller på loft når kulda kommer.

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

Ja.

Firmanavn: Ufaglært arbeid utført i 2025. Beskrivelse: Lagt ekstra isolering rundt hovedinntak av vann til hus. Dette ble gjort preventivt for at man ikke skal oppleve at vannet fryser.

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

Firmanavn: Faglært arbeid utført i 2022 av Varmepumpemannen. Beskrivelse: Byttet varmepumpe 1 etg. Satt inn varmepumpe 2 etg. Satt inn varmepumpe i låve.

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

Ja.

Firmanavn: Faglært arbeid utført i 2012 av Frode Megrund og Byggmester Rolf Auen. Beskrivelse: Ny elementpipe satt inn.

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

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Firmanavn: Even cudrio as.

Beskrivelse av arbeidet: nytt sikringsskap 2012 Per Jacob Berg. Oppgradert med skjult anlegg i 2etg og delvis 1etg 2021-2026. Befaret og godkjent av Mathias Gjelsås (firma Even Cudrio as).

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Beskrivelse av arbeidet: Trekt opp skjult el anlegg som er godkjent av Elektrikker.

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

Beskrivelse: Tilbygg mot vest og nord i 1968. Utegangskur til hest i 2023. Bygd på drivhus i 2022. Utvidet gårdsvei i 2022 (wike og co).

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

Beskrivelse: 2020 radonmåling (venter på svar på denne fra tidligere eier).

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

Beskrivelse: Vannlekasje tak bad (pipehatt/lufting) igjennom forsikring. Skadedyr/smågnagere igjennom forsikring og pelias.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja.

Beskrivelse: Den store eika på tomten er vernet.

Innhold

Enebolig:

1. etasje: Bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom, soverom 2 og hall m/trapp.

2. etasje: Loftstue, soverom, soverom 2 og soverom 3.

Ellers er det kjeller og hems, disse rommene er ikke måleverdige arealer.

Utegang hest:

Husdyrrom.

Uthus:

2. etasje: Lagringsrom.

1. etasje: Div. lager og garasje rom.

I tillegg er det garasje på ca. 14 m² og drivhus på ca. 12 m².

Standard

Velkommen til Vikeveien 10 – et sjarmerende småbruk med landlig beliggenhet, romslig tomt på ca. 13 mål og gode muligheter for deg som drømmer om et småbruksliv i oversiktlig skala. Her ligger forholdene til rette for både dyr, hobby og en mer naturnær livsstil, samtidig som boligen byr på en helt egen atmosfære.

Eiendommen har i dag vært benyttet til blant annet hester, minigris, høner og hunder, og er tilpasset hestehold med paddocker, utegang og strømgjerde. For deg som ønsker å drive litt smått, ha dyr hjemme eller bare nyte godt av god plass rundt deg, fremstår dette som en eiendom med mange muligheter.

Det er likevel boligens stemning og personlighet som virkelig gjør inntrykk. Innvendig har boligen gjennomgått store forandringer de senere årene, og fremstår i dag med et uttrykk som skiller seg ut. Mørke fargetoner, røffe materialer, varme treslag og gjennomførte detaljer gir hjemmet en lun og kul ranch-inspirert stil. Her er det skapt rom med karakter, og en bolig hvor det er lett å føle seg hjemme fra første stund.

Hovedetasjen byr på store og gode oppholdsrom. Allerede i entréen møtes du av en romslig hall som gir et godt førsteinntrykk. Stuen er lun og innbydende, med vedovn som naturlig samlingspunkt og utgang til overbygget veranda. De store vindusflatene slipper inn godt med lys og gir utsyn mot omkringliggende jorder og det flotte, vernede tuntreet som setter et helt spesielt preg på eiendommen.

Spisestuen ligger separat og gir en hyggelig ramme rundt både hverdagsmåltider og større sammenkomster. Her er det god plass til langbord og gjester, og rommet viderefører boligens lune og gjennomførte stil på en fin måte.

Kjøkkenet fremstår pent og praktisk med rikelig skap- og benkeplass. Kombinasjonen av klassiske fronter, treverk og mørke detaljer passer godt inn i boligens helhetlige uttrykk. Den vakre ovnen med kleberstein er et ekstra blikkfang og bidrar både med sjarm, varme og funksjon.

Badet har fått et tydelig løft med ny innredning, malte lister og nytt dusjkabinett. Samtidig er det greit å være oppmerksom på at badet for øvrig er flislagt for en del år tilbake, og at oppgraderinger må påregnes på sikt.

I 1. etasje finner du også to soverom, hvorav hovedsoverommet har godt med skaplass. I andre etasje er det etablert en hyggelig loftsstue som passer perfekt som ungdomsavdeling, TV-stue eller ekstra oppholdsrom. Her oppe finner du også tre gode soverom, lagringsplass i knevegger og flere sjarmerende detaljer, blant annet de spesiallagde skyvedørene som understreker boligens personlige preg.

Låven er eldre, men byr på godt med plass og flere bruksområder. Her er det rom for lagring, parkering eller annen utnyttelse etter behov.

Vikeveien 10 er eiendommen for deg som ønsker noe mer enn bare et hus. Her får du et småbruk med sjel, en bolig med særpreg og en eiendom som inviterer til et enklere og rikere hverdagsliv tett på naturen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er garasje på eiendommen. Ellers er det gruset gårdsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryk forsikring, polisenummer 8884473

Diverse

Eier opplyser at verktøytavle og innredning i verktøyrom i låven ikke medfølger handelen.

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

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

Energi

Oppvarming

Det er monter 2 stk brukte varmepumper i 2022. En er fra 2011, nr 2 med ukjent alder. Service utført ved montering.

Boligen har elementpipe oppført i 2012. Sotluke i kryprom. Peisovn i stue og nyere vedkomfyr på kjøkkenet.

Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 19.08.25. Følgende avvik ble avdekket:

- Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.
- Det mangler ubrennbar plate på gulvet under og foran ildstedet nordica (kjøkkenovn), som skal være minst 30 cm foran ilegget.

Det skulle vært utført feiing den 19.08.25 som ikke ble utført, dette grunnet at det er noe utett i skjøtene på røykrøret fra ildstedet Nordica kjøkkenovn.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 200 000

Omkostninger kjøper

5 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

130 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

131 390 (Omkostninger totalt)

148 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

151 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 331 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 348 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 351 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 25 103 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter + eiendomsskatt inkluderer:

Vann: kr 8 818,-

Avløp: kr 10 839,-

Renovasjon: kr 4 869,-

Branntilsyn, feiing: kr 577,-

Eiendomsskatt: kr 5488,00

Totalt: kr 30 591,-

Eiendomsskatt

Kr 5 488 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 010 722 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 042 888 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 203, bruksnummer 26 i Holmestrand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3903/203/26:

13.04.1976 - Dokumentnr: 1475 - Erklæring/avtale

GRENSEOVERENSKOMST MEL.D.EID OG GNR.3/26

Vedr. privat grenseoppgang mellom gnr/bnr 3/26 (denne eiendommen) og gnr/bnr 41/

1. Oppnevnte grensemerker, kart og beskrivelser.

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

06.03.1978 - Dokumentnr: 853 - Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: KOMMUNEN

Kommunen overtar deler av denne eiendommen for å utvide Vikeveien.

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

05.02.1979 - Dokumentnr: 515 - Best. om vann/kloakkledn.

RETTIGHETSHAVER: KOMMUNEN

Eier av gnr/bnr 3/26 gir herved kommunen rett til å anlegge, etterse og vedlikeholde hovedledninger for vann og kloakk med nødvendige kummer over nevnte eiendom. Bestemmelser om merking, ikke tillatt å oppføre bebyggelse eller anlegg av noe art nærmere enn 5m regnet fra ledningenes midtpunkt, vedlikehold, tilsyn, erstatning, kostnader, grøfter, avlingstap m.m.
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

17.04.1979 - Dokumentnr: 1478 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER: VESTFOLD FJERNHJELPKOLONNE
Ledning for vann og kloakk legges over gnr/bnr 3/26 (denne eiendommen) som skal betjene Vestfold fjernhjelpleir og anlegges i samsvar med departementets krav i kommunens utslippstillatelse av 1978.
Bestemmelser om anleggelse av ledningene, vedlikehold, kostnader, avstandmerker, tilsyn, reparasjon, erstatning, avlingstap m.m.
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

04.07.1984 - Dokumentnr: 3137 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:203 Bnr:71
Godkjenning av oppføring av garasje 1 meter fra felles grense mellom gnr/bnr 3/26 og gnr/bnr 3/71. Eventuelt tilbygg/nybygg på eiendommen således må plasseres 8m fra angjeldende bygning.
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

02.10.1997 - Dokumentnr: 4630 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk på eiendommen, elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter, om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver HOF ELVERK
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

08.09.2017 - Dokumentnr: 981304 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lede AS
Org.nr: 979 422 679
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspennings kabelanlegg
Grunneieren gir nettselskapet:
- Stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde et 22 kV kabelanlegg over eiendommen
- Rett til å fornye eller bygge om anlegget
- Rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter
- Rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget.
Grunneieren er etter alminnelig erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kablene, for eks. ved sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller

terrengforandringer m.v. Når slike arbeider ønskes utført, skal nettselskapet kontaktes. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av nettselskapet. Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

20.08.1909 - Dokumentnr: 900026 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3903 Gnr:203 Bnr:7

07.10.1977 - Dokumentnr: 4227 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3903 Gnr:203 Bnr:71

01.01.2018 - Dokumentnr: 126425 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0714 Gnr:3 Bnr:26

01.01.2020 - Dokumentnr: 790589 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0715 Gnr:203 Bnr:26

12.09.2022 - Dokumentnr: 1011192 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:3903 Gnr:203 Bnr:71
Vederlag: NOK 400 000
Omsetningstype: Fritt salg
Denne eiendommen overfører et areal på ca. 6 644,6m² til gnr/bnr 203/71.
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

01.01.2024 - Dokumentnr: 418530 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3802 Gnr:203 Bnr:26

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til boligen datert 21.10.1970.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for selve boligen eller andre bygg på eiendommen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i 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.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 05.02.1970.

Det foreligger ikke tegninger eller tillatelse for garasje, uthus eller utegang hest og bruksendring er ikke søkt og godkjent. Inngangspartiet med takoverbygg of vegger i utestue er ikke byggemeldt og godkjent. Kjøper påtar seg evt. risiko både for fremtidig fortsatt bruk og evt. pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet privat vei. Vikeveien er kommunal, øvrig adkomst til eiendommen er privat.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN:

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Adkomstvei, nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål, framtidig
- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende
- Eiendommen er i kommuneplanen berørt av hensynssone for ras- og skredfare og hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner (nord på eiendommen, se kart for området).

Kulturminner:

Art: Gravfelt.

Vernetype: Automatisk fredet.

Kategori: Arkeologisk lokalitet.

For mer informasjon, se link: <https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&cp=1&bounds=59.544439870366354,10.083137154579163,59.54212314981128,10.088072419166565&zoom=18&id=89055>

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gravfelt bestående av fem gravrøyser. Det er mulig at det dreier seg om den østre delen av et større gravfelt som er delt i to av Hof fengsel. Se også ID 89054

Gravrøys. Størrelse: 4 m i diameter og 0.5 m høy. Ses som sirkulær/oval forhøyning med fotgrøft rundt.

Den store eika på tomten er vernet.

GJELDENE REGULERING:

Eiendommen ligger i et regulert område med plannavn:

- Reguleringsendring av detaljregulering for Prestegårdshagen (14.11.2018)
- Vikeveien (25.9.2007)

RELATERTE PLANER:

- Prestegårdshagen (22.4.2008)

Reguleringskart og bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Naboeiendommen var tidligere Hof Fengsel. Eiendommen har også vært benyttet til asylmottak, men dette er ikke lenger i drift. Det er uklart hva næringsparken skal benyttes til.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen inkluderer en SEFRAK-registrert enebolig. Det er ikke funnet noe relevant informasjon i dokumentene.

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.

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i

budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 3 000,- (helg kr. 4 000,-). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Salgsoppgavedato

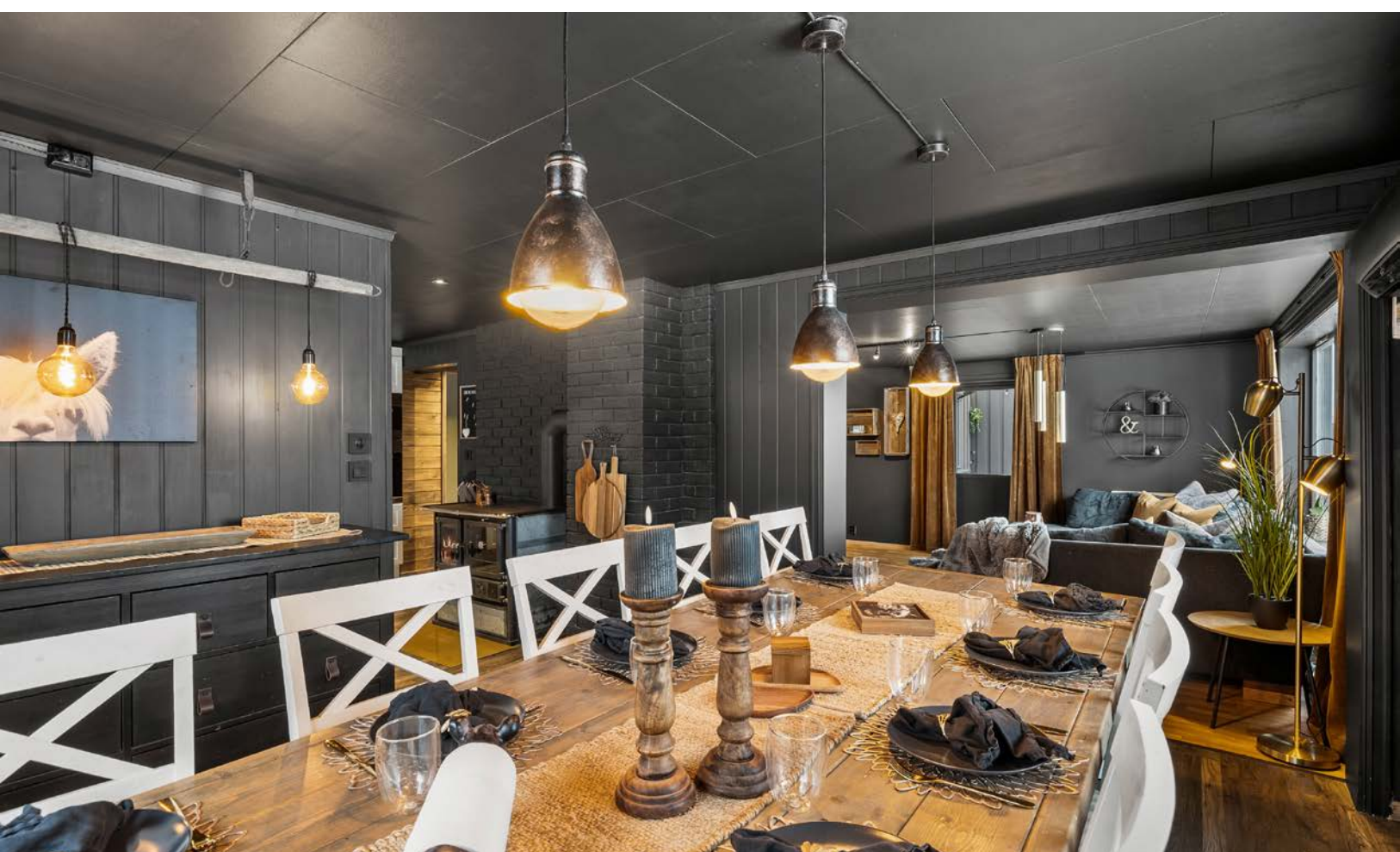
14.03.2026











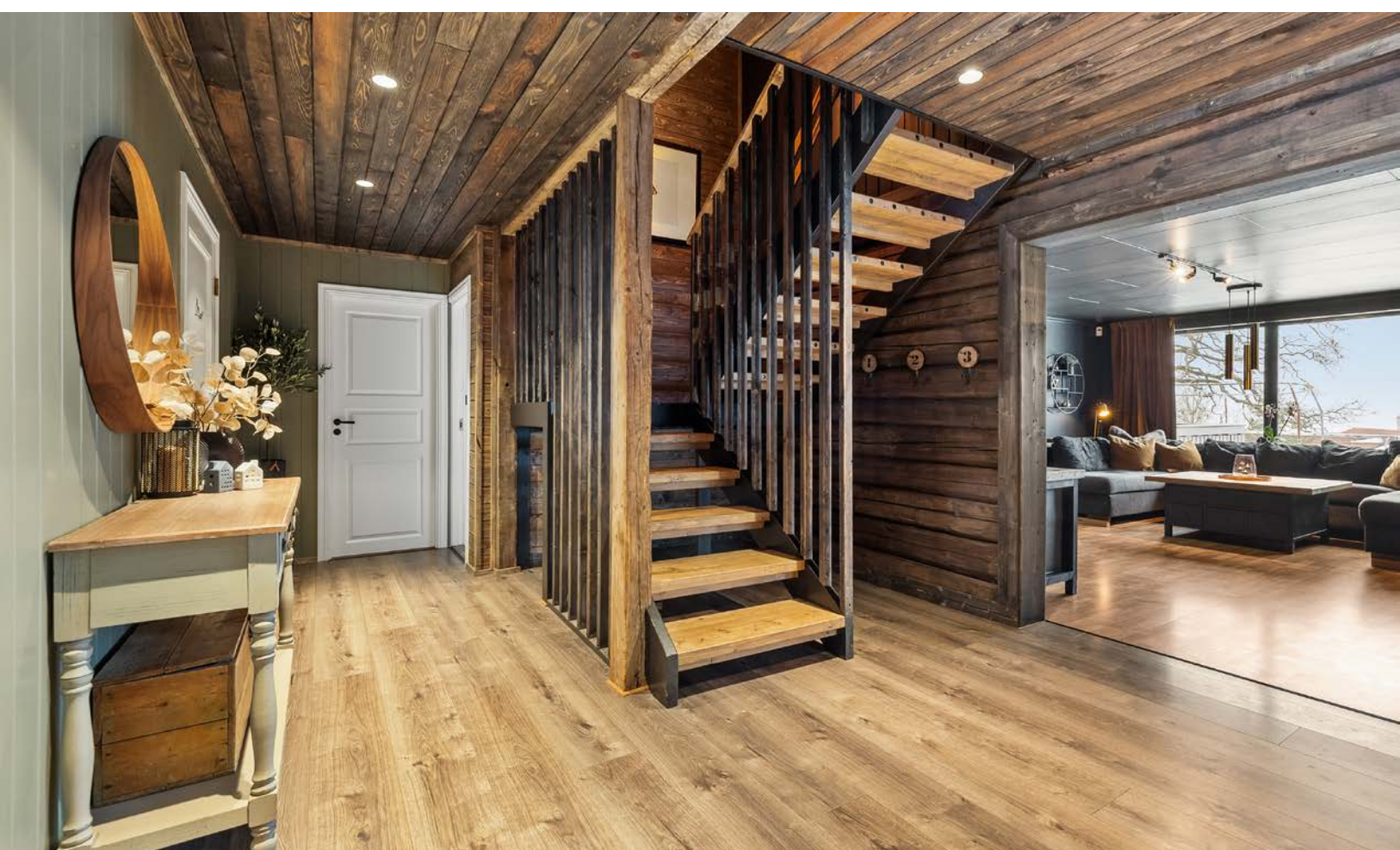








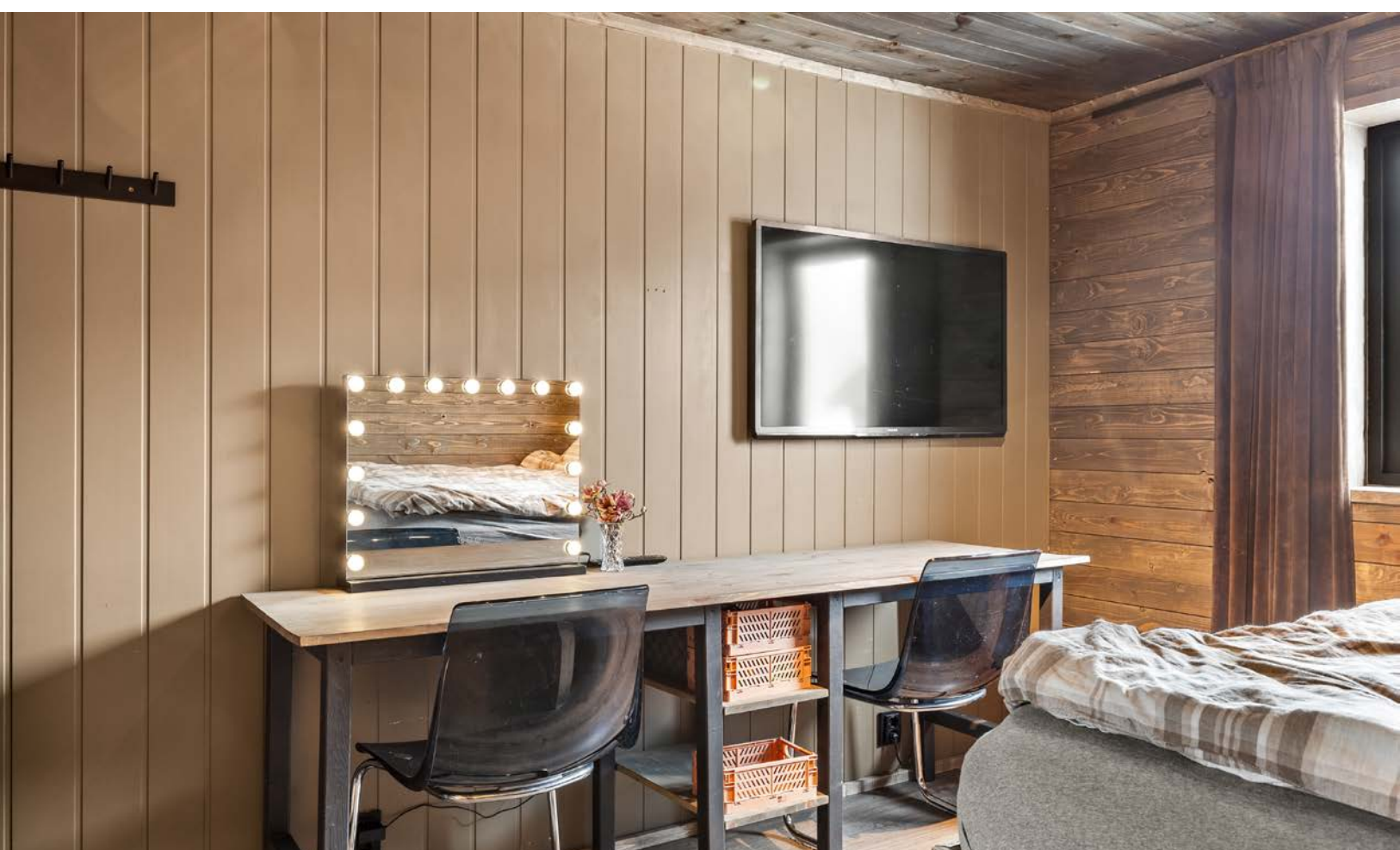








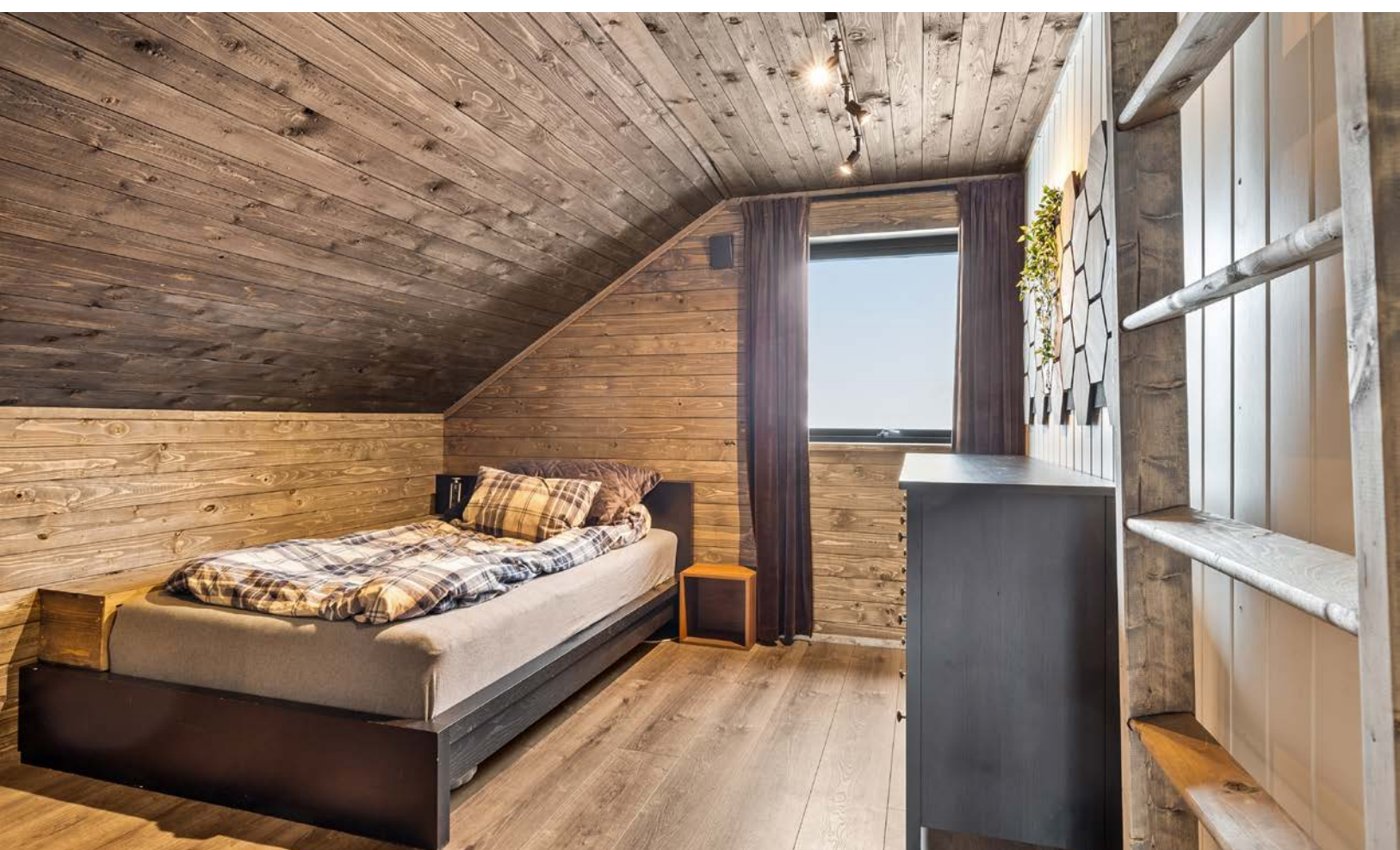


















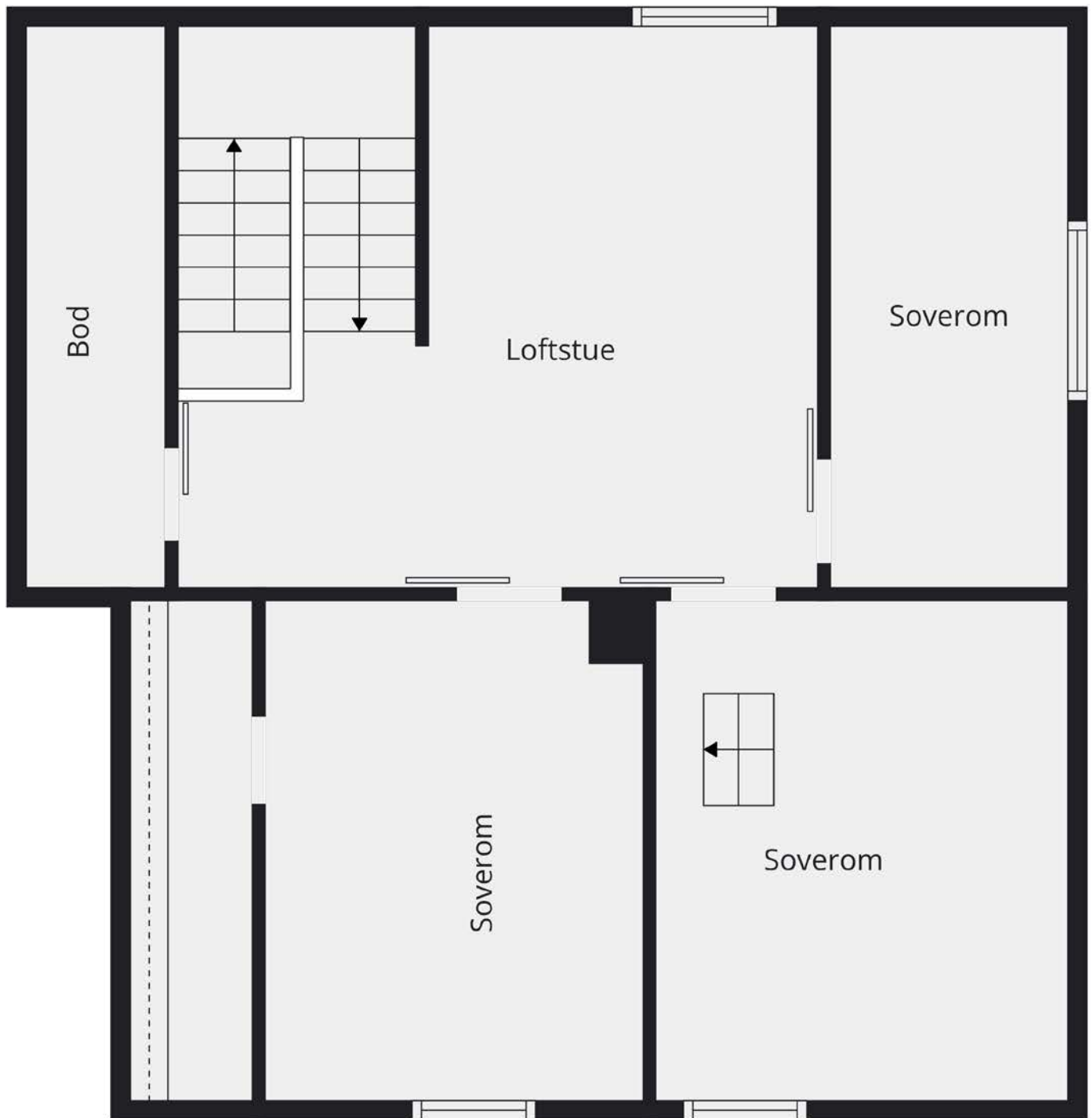
































Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Vikeveien 10, 3090 HOF



HOLMESTRAND kommune



gnr. 203, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 342 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 12451-2134

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: KY1274

Autorisert foretak: Auen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Auen



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

Auen Takst AS

Auen takst startet opp med takseringstjenester i 2014.

Har adresse i Vassåsveien 46 - 3090 Hof.

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

Tilbyr tjenester innen verditaksering av bolig, fritid og landbrukseiendommer, samt tilstandsrapporter, forhåndstakst og byggelånskontroll.



Rapportansvarlig

Anders Auen

anders@auentakst.no

975 26 915



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1910 som er bygget ut i 1970 samt senere modernisert flere ganger etterpå. Takteking fra 1990. Kledning, vinduer og ytterdører fra forskjellige perioder. Veranda opprinnelig fra 2016. Foretatt noe drenering i 2015. Utvendig forekommer noe behov for utskiftninger og vedlikehold. Innvendige overflater i hovedsak oppgradert. Alle overflater i 2.etg er byttet ut i 2024/25. Etasjen er da også noe ominnredet. Trebjelkelag mellom etasjer. Forekommer noe fukt i kryprom. Det må foretas ytterligere undersøkelser. Bad fra 1998 men enkelte avvik. Kjøkken fra 2012 i normal stand men bemerkning på ventilator. VVS og EL anlegg med varierende alder. Det er foretatt utskiftninger og oppgraderinger over tid ifb. med modernisering. Anbefaler en gjennomgang av fagkyndige på disse områdene. Montert 2 stk varmepumper, da som brukte. Tilleggsbygninger ikke teknisk vurdert.

Enebolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Malte vindskier og israfter med beslag. Undertak av asfaltshingel. Tak lagt om på begynnelsen av 1990 tallet ut fra tidligere salg. Undertak er eldre. Det har vært lekkasje ifb. pipehatt over bad. Dette er utbedret. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige ved tilbygg, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål. Varierende alder men hovedsakelig fra 1990. Yttervegger av tømmer og bindingsverk. Kledd utv. med tømmermannskledning. Varierende alder på kledning men ut fra tidligere salg fra 1968 og 2005. Plassbygget takkonstruksjon med sperrer. Loft tilbygg har ikke gulv, kun innsisert fra luke i kott. Himlinger vet isolert med mineralull og sagflis i varierende mengder. Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 1975 og 1998. Ytterdører fra 2019 av formpresset materiale. Verandadør fra 1998 med 2 lags glass. Overbygget veranda oppført på støpte fundamenter. Bjelker og gulv av impregnerte materialer. Malt rekkverk. Overbygg med vegger av bindingsverk kledd med tømmermannskledning. Vindu og dør med 2 lags glass. Tak av trekonstruksjoner tekket med plater av kanalplast. Selve verandaen er fra 2016. Overbygg noe nyere. Overbygget veranda oppført på støpte fundamenter. Bjelker og gulv av impregnerte materialer. Malt rekkverk. Overbygg med vegger av bindingsverk kledd med liggende panel og spiler. Vinduer med 2 lags glass. Sperretak tekket med lakkerte stålplater. Blomsterkasser bygget inntil. 2 stk eldre betong trapper til kryprom

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulver er det lagt parkett, laminat og heltregulv. Vegger og himlinger av malt/beisa panel, panelplater og takessplater. De fleste fornyet eller overflatebehandlet etter 2020. Gulver på kjøkken er belagt med laminat. Trebjelkelag mellom etasjene. Mot kjeller er det stubbloft.

Varierende alder. Enkelte er rettet opp eller byttet etter 2009.

Målinger 2.etg foretatt i soverom mot vest med henholdsvis 7 og 8 mm planavvik.

Målinger 1.etg foretatt i spisestue og kjøkken med henholdsvis 9 og 8 mm planavvik.

Boligen har elementpipe oppført i 2012. Sotluke i kryprom. Peisovn i stue og nyere vedkomfyr på kjøkkenet. Kontroll av feier i 2025.

Pålegg utbedret.

Bygningen har 2 krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. Deler av dette er ikke tilgjengelig.

Plassbygget beisa trapp mellom etasjene.

Innvendig er det malte fyllingsdører og beisa paneldører. Sistnevnte tilvirket etter 2020.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad oppgradert i 1998 ut fra opplysninger fra tidligere salg. Flislagte gulver av betong med varmekabler. 2 stk sluk av plast. Flislagte vegger og mdf panel i himlingen. Underliggende membran på gulvet. Ukjent på vegg. Ukjent om slukene og gulvmembran er fra 1998.

Rommet inneholder innredning med servant, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventil i himling.

I 2025 ble tak byttet pga. lekkasje ifb med luftehatt. Samtidig ble ny innredning og kabinett monteret. Termostat til varmekabler er byttet. Hulltaking er foretatt fra hall, uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,2

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av kompositt e.l.. Integrerte hvitevarer som komfyrtopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjølehjørne. Hvitevarer er ikke vurdert eller testet men det opplyses at komfyrtopp og oppvaskmaskin er byttet i 2025. Dør kjølehjørne byttet i 2023.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og med rør i rør system. Samlestokk plassert i bjelkelaget i gulv under trapp. Stoppekran i kryprom mot vest. Ut fra tidligere rapport er rør i rør systemet hovedsakelig fra 1998.

Varierende alder på kobber.

Det er avløpsrør av plast. Varierende alder.

Boligen har ventiler i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.

Det er monter 2 stk brukte varmepumper i 2022.

En er fra 2011, nr 2 med ukjent alder. Service utført ved montering.

Varmtvannsbereider med kapasitet på ca 200 l.

Varmeelement byttet i senere år.

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringssskap med automatsikringer. 40 amp hovedsikring og 13 fordelingskurser.

Varierende alder men foretatt endel oppgraderinger i 2012 med bl.a. nytt sikringssskap. I dagens eiers tid (etter 2020) er det også foretatt endel oppgraderinger og utskiftninger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er oppført på fjell og løsmasser.

Ut fra tidligere salg skal det være drenert rundt det meste av murer mot vest, nord og øst. Lagt opp rør til nedløp. Ukjent når dette er utført men takvann er påkoblet kommunal ledningsnett i 2015. Kun

Beskrivelse av eiendommen

synlig fuksikring på siden mot øst.
Grunnmur fra byggeår av betong med sparestein. Konstruksjon under kjøkken og spisestue er forsterket/ oppgradert på innsiden med lettklinkerblokker for nytt opplegg til gulvbjelker.
Tilbygg oppført på grunnmur av lettklinkerblokker med pusslag.
Flatt og skrånet terreng.
Avløpsrør av plast Vannledning av plast (PEL) Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder på vannledning. Avløpsrør er byttet i 2015.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Bygningsdeler med bemerkninger under HMS er følgende: Rekkverk innv/utv. trapper og vernada, håndløper, radonmåling og rømningsvei.

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.

Pr, befaring foreligger det kun godkjente tegninger fra 1970. Dette er plantegning for 1.etg og fasader. Kun romangivelse i tilbygg. Et soverom er lagt til hall. Toalettrom er fordelt mellom bad og soverom. Foruten overbygget veranda og inngangsparti stemmer fasader med tegninger. Det er sendt søknad til kommunen for godkjennelse av 2.etg. Denne inneholder plantegning. På befaringen er den fortsatt under behandling.

Utegang hest

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

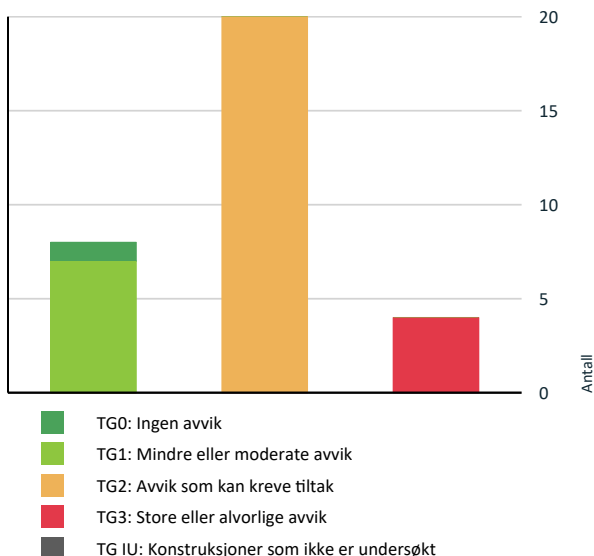
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje/redskapshus

- Det foreligger ikke tegninger

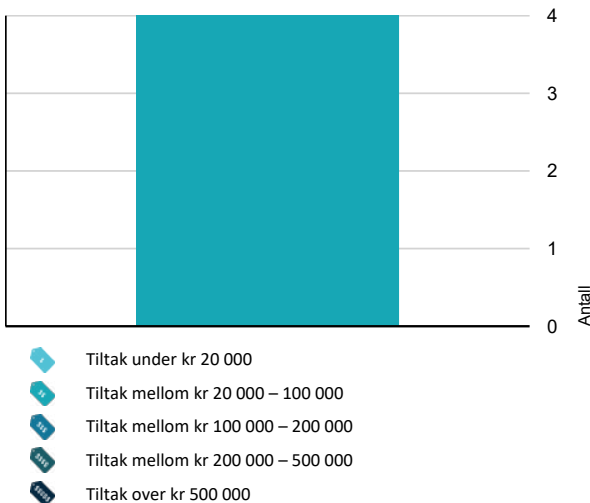
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Taksten er avholdt i henhold til gjeldende instruks. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert fullt ut på nivå som for en fagkyndig på disse områder.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Oppgitte årstall fra før 2021 er hentet fra tidligere prospekt og er ikke bekreftet.

Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. I takstbeskrivelsen under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er kjent. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av boligen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding er rapporten å regne som godkjent av selger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Skader i flere nedløp. Forekommer avflassing av belegg. Forekommer svette/lekkasje i skjøter og ender, spesielt mot nord. På samme renne er det noe motfall. På lite utstikk mot syd er det ikke montert takfotbeslag eller takrenne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Det er registrert symptom på sopp/råte. Det er avvik:

Råteskader i kryprom mot øst. Her er også noe provisorisk understøttelse. Utett stubbloft i begge kryprom. Det er også registrert noen mindre skjevheter i rom som ikke er målt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Tilfeller av råte i kryprom under tilbygg. Noe fukt registrert i grunn på befaringen. Begrenset utlufting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Samlestokk er plassert i lukket konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist andre avvik:

Forekommer mose og værslitasje. Deler av vindskier samt forkantbord flasser av og er noe preget av værslitasje. Deler av dette skyldes også lekkasjer i takrenne.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Forekommer sprekker og mindre skader, varierende utlufting. Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte. Overgang taktekkning utbygg og vegg er ikke tilfredsstillende utført. Partier uten musetetting. Knevegg på hems er ikke isolert. Utett vindtetting til knevegg mot kott.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Partier uten isolasjon og dampspærre på eldste del. Begrenset utlufting i takfot på tilbygg.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punktering kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Et vindu er punktert.

Enkelte vinduer er satt direkte ned på vannbrett.

Dette kan over tid føre til fuktskader. Forekommer noe værslitasje og avflassing utvendig på enkelte vinduer.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Katteluke i inngangsdør svekker dørens isoleringsevne. Kun midlertidig blendet med treplate. Ut fra alder begrenset isoleringsevne på den eldste. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punktering kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjon anses neo underdimensjonert.

Enkelte plater har forskjøvet seg eller er for korte slik at de ikke når frem til ytterkant av konstruksjon.

Avslutning i bakkant mot øst er ufullstendig. Dør går tregt.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

På trapp til inngang er det ikke montert takrenne.

Vinduer er montert direkte ned på blomsterkasser.

Skader og sprekker i trapper av betong.



Innvendig > Overflater - gulv kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Svelling og mindre skader i skjøter. Forekommer knirk.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløp fra kjøkken er provisorisk festet/anlagt på vegg. I kryprom.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

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

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

Kun synlig fuktsikring på deler av tilbygg. Denne mangler topplist. Eier opplyser at det ved mye nedbør kan komme vann inn i krypkjeller mot vest via døra.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen sprekker i eldste mur.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist andre avvik:

En flis med sprekk. Hull etter festemateriell. De er tettet.



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er fall men ikke fult ut etter hva som var gledende på tidspunkter for oppgraderingen.



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Ukjent status membran vegg.



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ventilator fungerer men bryterpanel er borte. Start og stopp må gjøres med en aluminiums bit e.l.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er avvik i rømningsveier.

[Gå til side](#)



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



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



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



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Kun et godkjent rømnings vindu. Dette er mot øst. Vinduer mot vest er 30 mm for smale i lysåpning. Utv. trapper mangler rekkverk.

Rekkverk veranda oppfyller ikke dagens krav til høyde. Mangler håndløper på innvendig trapp. Høyde på rekkverk innvendig trapp oppfyller ikke gjelden krav når trapp ble bygget.

Det er ikke utført radonmåling.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1910

Kommentar
Ut fra tidligere salg.

Anvendelse
Boligformål

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Mot nord og øst.
2016	Modernisering	Veranda mot syd
2023	Tilbygg	Overbygget inngangsparti.
2024	Modernisering	2.etg. oppgradert med nye overflater og noe ominnredning.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak teknet med dobbeltkrummet betongstein. Malte vindskier og israfter med beslag. Undertak av asfaltshingel. Tak lagt om på begynnelsen av 1990 tallet ut fra tidligere salg. Undertak er eldre. Det har vært lekkasje ifb. pipehatt over bad. Dette er utbedret. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige ved tilbygg, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Forekommer mose og værslitasje. Deler av vindskier samt forkantbord flapper av og er noe preget av værslitasje. Deler av dette skyldes også lekkasjer i takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Vindskier og forkantbord bør vedlikeholdes. Lokal utskifting kan ikke utelukkes.



Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



! TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål.
Varierende alder men hovedsakelig fra 1990.

Vurdering av avvik:

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

Skader i flere nedløp. Forekommer avflassing av belegg. Forekommer svinging/lekkasje i skjøter og ender, spesielt mot nord. På samme renne er det noe motfall. På lite utstikk mot syd er det ikke montert takfotbeslag eller takrenne.

Konsekvens/tiltak

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

Utettheter må utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall for avrenning for å sikre effektiv bortledning av vann og redusere risiko for lekkasjer.

Skadde deler bør skiftes ut for å opprettholde funksjon og levetid på renner og nedløp.

Takfotbeslag og renne/nedløp bør monteres på lite utstikk mot syd for å unngå skader på fasade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av tømmer og bindingsverk. Kledd utv. med tømmermannskledning. Varierende alder på kledning men ut fra tidligere salg fra 1968 og 2005.

Vurdering av avvik:

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

Forekommer sprekker og mindre skader. varierende utlufting. Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte. Overgang takteking utbygg og vegg er ikke tilfredsstillende utført. Partier uten musetetting. Knevegg på hems er ikke isolert. Utett vindtetting til knevegg mot kott.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Tiltak:

Bytte av kledning med sprekker og skader bør vurderes. Om mulig bør utluftingen forbedres der det lar seg gjøre, for å forebygge fukt- og råteskader samt sikre lengre levetid for kledning og tilstøtende konstruksjoner. Normalt skjer dette ved omkledning eller bytte av kledning.

Større spalter mellom beslag/vannbrett og kledning bør etableres for å redusere risiko for fuktskader.

Det bør etableres musetetting for å hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen.

Knevegg bør isoleres og vindtettes. Vindtettingen på knevegg mot kott bør tettes. Begge tiltak for å unngå varmetap og trekk samt redusere risiko for skader i konstruksjoner.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer. Loft tilbygg har ikke gulv, kun inpsisert fra luke i kott. Himlinger vet isolert med mineralull og sagflis i varierende mengder.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
 - Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Partier uten isolasjon og dampsperre på eldste del. Begrenset utlufting i takfot på tilbygg.

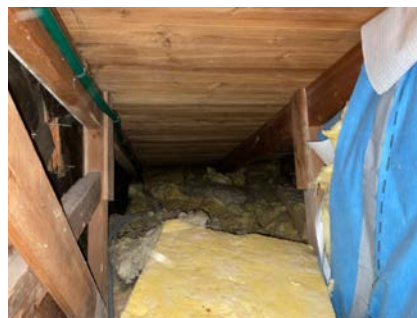
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Alle himlinger(som mangler) bør isoleres der det er mulig. Dampsperre bør etableres der dette mangler, gjøres normalt ved ombygginger. Utluftingen i takfot på tilbygg bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Begrenset ventilering kan føre til opphopning av fukt og påfølgende skader.

Det bør også etableres bedre tilgang til loftet i tilbygget for å lette fremtidig kontroll og vedlikehold.

Konsekvensen av manglende isolasjon og dampsperre er økt risiko for varmetap, mulighet for kondens og fuktskader i konstruksjoner samt redusert energieffektivitet og levetid på takkonstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 1975 og 1998.

Årstall: 1975 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon. Punktering kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Et vindu er punktert. Enkelte vinduer er satt direkte ned på vannbrett. Dette kan over tid føre til fuktskader. Forekommer noe værslitasje og avflassing utvendig på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

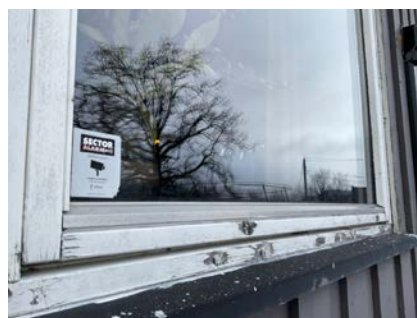
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utskifting av punktert glassrute bør vurderes for å sikre tiltenkt funksjon og redusere risiko for varmetap.

Vinduer som er satt direkte på vannbrett bør justeres for å hindre fuktinntrengning, da dette over tid kan føre til skader på ramme og omkringliggende konstruksjon.

Værslitte vinduer bør overflatebehandles for å forlenge levetiden og redusere vedlikeholdsbehovet.

Begrenset isoleringsevne og utette pakninger kan medføre økt varmetap og redusert komfort. Det bør vurderes tiltak for å forbedre isoleringsevnen.



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører fra 2019 av formpresset materiale. Verandadør fra 1998 med 2 lags glass.

Årstall: 19

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kattelupe i inngangsdør svekker dørens isoleringsevne. Kun midlertidig blendet med treplate. Ut fra alder begrenset isoleringsevne på den eldste. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå fullstendig isolering bør inngangsdøren tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Pakninger bør vurderes skiftet for å sikre god tetthet.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt varmetap, redusert komfort og mulig skade på omkringliggende konstruksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget veranda oppført på støpte fundamenter. Bjelker og gulv av impregnerte materialer. Malt rekkverk. Overbygg med vegger av bindingsverk kledd med tømmermannskledning. Vindu og dør med 2 lags glass. Tak av trekonstruksjoner tekket med plater av kanalplast. Selve verandaen er fra 2016. Overbygg noe nyere.

Vurdering av avvik:

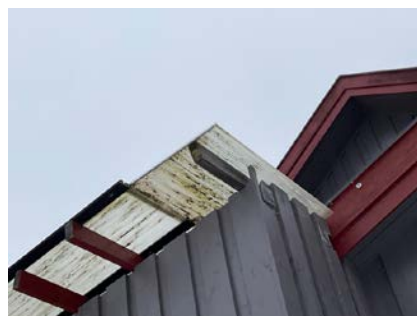
- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjon anses noe underdimensjonert. Enkelte plater har forskjøvet seg eller er for korte slik at de ikke når frem til ytterkant av konstruksjon. Avslutning i bakkant mot øst er ufullstendig. Dør går tregt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takkonstruksjonen bør forsterkes for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet. Kanalplastplatene må justeres eller skiftes ut slik at de dekker hele konstruksjonen. Avslutningen i bakkant mot øst må ferdigstilles for å hindre vanninntrenging og skader på konstruksjonen. Døren bør justeres for å sikre normal enkel funksjon.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Overbygget veranda oppført på støpte fundamenter. Bjelker og gulv av impregnerte materialer. Malt rekkverk. Overbygg med vegger av bindingsverk kledd med liggende panel og spiler. Vinduer med 2 lags glass. Sperretak tekket med lakkerte stålplater. Blomsterkasser bygget inntil.

2 stk eldre betong trapper til kryprom

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På trapp til inngang er det ikke montert takrenne. Vinduer er montert direkte ned på blomsterkasser.

Skader og sprekker i trapper av betong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner bør monteres for å hindre at vann renner ned på vegg/blomsterkasser, da dette kan føre til fuktskader.

Vinduer bør heves slik at de ikke står direkte på trebord/blomsterkasser, for å unngå risiko for skader i vinduskarmene.

Sprekker og skader i betong trappene må utbedres for å opprettholde stabilitet og funksjon, samt redusere risiko for videre forringelse.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

På gulver er det lagt parkett, laminat og heltregulv. Vegger og himlinger av malt/beisa panel, panelplater og takessplater. De fleste fornyet eller overflatebehandlet etter 2020.

TG 2 Overflater - gulv kjøkken

Beskrivelse

Gulver på kjøkken er belagt med laminat.

Vurdering av avvik:

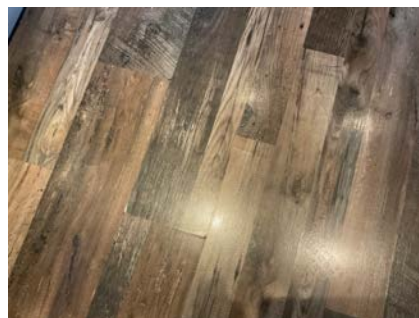
- Det er avvik:

Svelling og mindre skader i skjøter. Forekommer knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av svelling og skader i skjøter, samt tiltak mot knirk, for å unngå ytterligere slitasje og redusert levetid på gulvet.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene. Mot kjeller er det stubbloft. Varierende alder. Enkelte er rettet opp eller byttet etter 2009.

Målinger 2.etg foretatt i soverom mot vest med henholdsvis 7 og 8 mm planavvik.

Målinger 1.etg foretatt i spisesstue og kjøkken med henholdsvis 9 og 8 mm planavvik.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Det er avvik:

Råteskader i kryprom mot øst. Her er også noe provisorisk understøttelse. Utett stubbloft i begge kryprom. Det er også registrert noen mindre skjevheter i rom som ikke er målt.

Konsekvens/tiltak

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

Det må foretas ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av råteskader. Skadet treverk må byttes ut for å hindre videre utvikling av råte og svekkelse av konstruksjonen. Stubbloft må tettes for å unngå trekk og redusert komfort. Provisorisk understøttelse må erstattes med stabil og varig løsning for å sikre bæreevnen og forhindre mulig svikt i etasjeskillet. Ukjent omfang. Estimert usikkert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe oppført i 2012. Sotluke i kryprom. Peisovn i stue og nyere vedkomfyr på kjøkkenet. Kontroll av feier i 2025. Pålegg utbedret.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TO 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har 2 krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. Deler av dette er ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Tilfeller av råte i kryprom under tilbygg. Noe fukt registrert i grunn på befaringen. Begreset utlufting.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Bedre ventilering må etableres.

Alle unødige løse bygningsdeler bør fjernes, og det bør etableres komplett dampsperre mot grunn. Flere ventiler må monteres for å bedre ventilasjonen. Fukt i grunn bør ledes ut dersom mulig. Det bør også etableres tilgang til lukkede deler av konstruksjonen for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold. Dette for å oppdaget skader på et tidlig tidspunkt.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fukt- og råteskader i bjelkelag, sviller og tilstøtende trekonstruksjoner. Dette gjelder også skjulte skader som ikke nødvendigvis er synlige ved visuell inspeksjon. Krypkjeller anses som en risikokonstruksjon/løsning og bør vurderes i sammenheng med øvrige konstruksjoner. Ukjent omfang. Estimert usikkert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygget beisa trapp mellom etasjene.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig er det malte fyllingsdører og beisa paneldører. Sistnevnte tilvirket etter 2020.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad oppgradert i 1998 ut fra opplysninger fra tidligere salg. Flislagte gulver av betong med varmekabler. 2 stk sluk av plast. Flislagte vegger og mdf panel i himlingen. Underliggende membran på gulvet. Ukjent på vegg. Ukjent om slukene og gulvmembran er fra 1998. Rommet inneholder innredning med servant, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventil i himling. I 2025 ble tak byttet pga. lekkasje ifb med luftehett. Samtidig ble ny innredning og kabinett montert. Termostat til varmekabler er byttet.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Årstall: 1998

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist andre avvik:

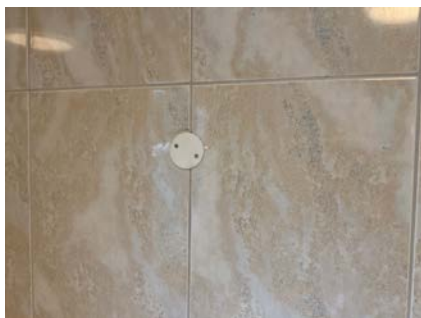
En flis med spekk. Hull etter festemateriell. De er tettet.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Hull etter festemateriell er tettet, men det anbefales å følge med på de for å sikre at tettingen holder. Dette for at det ikke oppstår muligheter for fuktskader eller annen forringelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 1998

Vurdering av avvik:

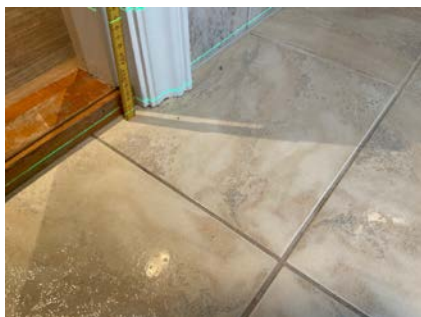
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er fall men ikke fult ut etter hva som var gledende på tidspunkter for oppgraderingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og glatt gulv. Fallforhold bør utbedres ved ombygging eller oppgradering for å redusere denne risikoen.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 1998

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Ukjent status membran vegg.

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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Om mulig bør det konstateres om det er benyttet membran på vegg, da ukjent status medfører usikkerhet. Manglende eller ufullstendig membran øker risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2025

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Årstall: 1998

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og mekanisk ventilasjon til våtrommet. Manglende/dårlig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller muggdannelse.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra hall, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,2

Årstall: 1998



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av kompositt e.l.. Integrerte hvitevarer som komfyrtopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjølehyrne. Hvitevarer er ikke vurdert eller testet men det opplyses at komfyrtopp og oppvaskmaskin er byttet i 2025. Dør kjølehyrne byttet i 2023.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilator fungerer men bryterpanel er borte. Start og stopp må gjøres med en aluminiums bit e.l.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig montere nytt bryterpanel for sikrere bruk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og med rør i rør system. Samlestokk plassert i bjelkelaget i gulv under trapp. Stoppekran i kryprom mot vest. Ut fra tidligere rapport er rør i rør systemet hovedsakelig fra 1998. Varierende alder på kobber.

Vurdering av avvik:

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

Samlestokk er plassert i lukket konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Samlestokk bør flyttes til et rom med tilgang til sluk, fortrinnsvis i et tett fordelingsskap, slik dagens krav tilsier. Dette er viktig for å sikre at eventuelle lekkasjer raskt kan oppdages og for å hindre at vann trenger ut i konstruksjonen, noe som kan medføre fuktskader og kostbare reparasjoner. Omfang og estimat er usikkert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløp fra kjøkken er provisorisk festet/anlagt på vegg. I kryprom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Avløp fra kjøkken bør ha permanent innfesting.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventiler i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er monter 2 stk brukte varmepumper i 2022.
En er fra 2011, nr 2 med ukjent alder. Service utført ved montering.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.
Varmeelement byttet i senere år.

Årstall: 1997 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 40 amp hovedsikring og 13 fordelingskurser. Varierende alder men foretatt endel oppgraderinger i 2012 med bl.a. nytt sikringsskap. I dagens eiers tid(etter 2020) er det også foretatt endel oppgraderinger og utskiftinger.

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.
0 Ukjent.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Kun på deler av dette. Utstedt en samsvarserklæring i 2026 men denne er noe uspesifisert.

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jordkabel utv. mot nord har ikke beskyttelse. Ut fra alder på eldste del av anlegget, avvik og manglende dokumentasjon bør en kontroll av anlegget foretas av kvalifisert elektrofaglig person, da etter gjeldende regler for avhending (NEK 405-2-3) .

Generell kommentar

Det bemerkes at undertegnede ikke er fagkyndig på EL anlegg. Ønskes ytterligere vurdering bør man ta kontakt med EL fagkyndig.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygget er oppført på fjell og løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ut fra tidligere salg skal det være drenert rundt det meste av murer mot vest, nord og øst. Lagt opp rør til nedløp. Ukjent når dette er utført men takvann er påkoblet kommunal ledningsnett i 2015. Kun synlig fuktsikring på siden mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Kun synlig fuktsikring på deler av tilbygg. Denne mangler topplist. Eier opplyser at det ved mye nedbør kan komme vann inn i krypkjeller mot vest via døra.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Da forholdet i kryprom bør forbedres må det foretas ytterligere undersøkelser for å se på muligheter til forbedring av drenering og fuktsikring. Det bør monteres topplist. Dette for å hindre vann og annet å komme inn på mur.

Tiltakene bør utføres for å hindre inntrenging av vann i krypkjeller og omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til ytterligere skader.



Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur fra byggeår av betong med sparestein. Konstruksjon under kjøkken og spisestue er forsterket/ oppgradert på innsiden med lettklinkerblokker for nytt opplegg til gulvbjelker. Tilbygg oppført på grunnmur av lettklinkerblokker med pusslag.

Vurdering av avvik:

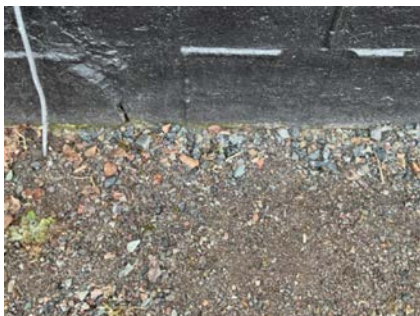
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Noen sprekker i eldste mur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokalt utbedring bør gjøres for å holde konstruksjoner stabil og begrense fuktbelastning.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flatt og skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Dette for å minimere risikoen for fuktbelastning og vannansamlinger mot murene.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast Vannledning av plast (PEL) Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder på vannledning. Avløpsrør er byttet i 2015.

Vurdering av avvik:

- 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.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygningsdeler med bemerkninger under HMS er følgende: Rekkverk innv/utv. trapper og vernada, håndløper, radonmåling og rømningsvei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Kun et godkjent rømningsvindu. Dette er mot øst. Vinduer mot vest er 30 mm for smale i lysåpning. Utv. trapper mangler rekkverk. Rekkverk veranda oppfyller ikke dagens krav til høyde. Mangler håndløper på innvendig trapp. Høyde på rekkverk innvendig trapp oppfyller ikke gjeldende krav når trapp ble bygget. Det er ikke utført radonmåling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

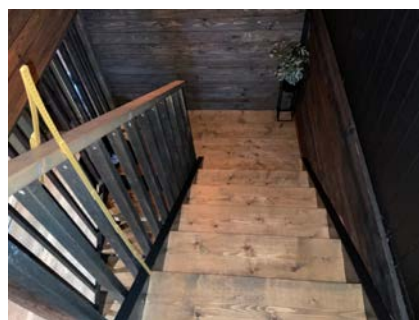
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres radonmåling, da manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helseisiko ved forhøyede radonnivåer.

På innvendig trapp må rekkverkshøyde økes og håndløper monteres for å oppfylle krav som gjaldt da denne ble bygget. Manglende eller for lavt rekkverk og fravær av håndløper øker risikoen for fallulykker. Rekkverkshøyde på veranda må økes for å oppfylle krav på oppføringstidspunktet (2016). For lavt rekkverk kan medføre økt fare for fall.

Det må monteres rekkverk på utvendige trapper til krypkjeller og veranda.

Dette for å oppfylle krav og ivareta personsikkerheten. Manglende rekkverk utgjør en betydelig risiko for fall, spesielt ved bruk av trapp. Et av vinduene i 2. etasje mot vest må byttes til godkjent rømningsvindu for å sikre tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen. Manglende godkjent rømningsvindu kan medføre økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

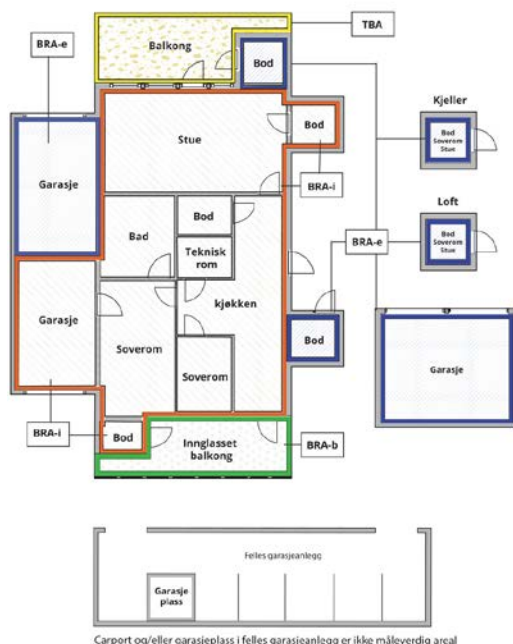
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hems						7	7
2.Etasje	54			54			54
1.Etasje	106			106	37		106
Kjeller						13	13
SUM	160				37	20	180
SUM BRA	160						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems			
2.Etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3		
1.Etasje	Bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom, soverom 2, hall m/trapp 2		
Kjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Pr, befaring foreligger det kun godkjente tegninger fra 1970. Dette er plantegning for 1.etg og fasader. Kun romangivelse i tilbygg. Et soverom er lagt til hall. Toalettrom er fordelt mellom bad og soverom. Foruten overbygget veranda og inngangsparti stemmer fasader med tegninger. Det er sendt søknad til kommunen for godkjenning av 2.etg. Denne inneholder plantegning. På befaringen er den fortsatt under behandling.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Div. oppgradering av overflater. Nytt inngangsparti. Ny innredning på badet. Isolert vanninntak. Remontert 2 varmepumper. Noe oppgradering på EL. Utbedret lekkasje ifb. med luftehett.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Veranda er søknadspliktig.

Utegang hest

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Husdyrrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke krav om byggesøknad men må byggemeldes.

Uthus

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)				
2. Etasje		21		21		62	83
1. Etasje		102		102			102
SUM		123				62	185
SUM BRA	123						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje		Lagringsrom	
1. Etasje		Div. lager og garasje rom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje/redskapshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Kommentar

I tillegg drivhus på 12 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Anders Auen	Takstingeniør
	Lisa-Marie Manum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	203	26		0	13282.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vikeveien 10

Hjemmelshaver

Bochkon Fredrik, Manum Lisa-Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde med småhusbebyggelse

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plenarealer og beplanting. Gruset gårdsplass. I tillegg benyttes deler av tomten til beiter etc.

Tinglyste/andre forhold

Det opplyses om at bolighuset er registrert i Sefrak registeret. Dette er et landsdekkende register hvor eldre bygninger er registrert.

For mer info se: <http://www.riksantikvaren.no/Veiledning/SEFRAC>

Liten del av eiendommen inngår i avmerket område med kulturminne. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig, uthus, garasje, utegang og garasje for div. redskap. I denne rapporten er det kun enebolig som er teknisk vurdert.

Bygninger på eiendommen

Utegang hest

**Anvendelse**

Opphold hest-lagring

Byggeår

2018

Kommentar

Remonter i 2022.

Standard

Bygget er ikke teknisk vurdert.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Utegang for hest oppført med vegger av bindingsverk kledd med liggende panel og lysplater av pvc. ensidig skrånet sperretak tekket med lakkert stålplater. Gulv belagt med betongheller. Strøm opp til bygget.

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

Uthus

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår**Kommentar**

Ukjent

Standard

Bygget er ikke teknisk vurdert.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Uthus oppført på murer av betong. Vegger av reisverk kledd med lakkerte stålplater og stående trekledning. Saltak og sperretak tekket med lakkert stålplater.

Porter av treverk, enkelte med lakkerte stålplater Trebjelkelag mellom etasjer.

Innlagt strøm. Det er montert en varmepumpe for oppvarming av et rom.

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

Garasje/redskapshus



Anvendelse

Lagring

Byggeår

2006

Kommentar

Ut fra tidligere salg.

Standard

Bygget er ikke teknisk vurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Redskapsgarasje oppført på gulver av betong. Vegger av bindingsverk ansatt på ringmur av lettklinkerblokker. Utv. kledd med lakkerte stålplater. Saltakkonstruksjon tekket med lakkerte stålplater. Leddport av lakkert stål. Innlagt strøm. I tillegg et enkelte drivhus bygget inntil på siden mot vest.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.03.2026	Kun gjennomgang av relevante opplysninger for denne enheten.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Lisa-Marie Manum

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vikeveien 10

3090 Hof

3903-203/26/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Sprekk i en veggflis.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet
baderomsinnredning.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Lekkasje i forbindelse med avtrekk i taket på badet. Dette er tettet og innvendig tak på badet et byttet.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt innvendig tak på
bad.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bytte sprekte takstein. Satt opp tak og platting i forbindelse med inngangsparti. Dette er ikke søkt på.



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Vindu mot gårdsplass i spisestue er punktert.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: 1968 tilbygg mot vest og nord. 1990 ny takteking. 2012ny grunnmur under kjøkken /spisestue (på innsiden av opprinnelig gråsteinmur) 2015 skiftet kledning. 2016 ny veranda mot sør. 2022 utvidet drivhus på garasje. 2023 ny platting med tak inngangsparti. 2023 oppført utegangsskur til hest.

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

♦ Ja

Noe skeivhet i gulv i etasjeskille 1 og 2 etasje.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Rettet opp skeivheter i gulv i 2 etasje.

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Fukt i kjeller, men det er sluk som tar unna vann ved store nedbørsmengder.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: 2010-2019 ny drenering mot nord, vest og syd. 2015 nye avløpsrør lagt fra bygning til offentlig påkobling. Takvann og drenering tilkoblet offentlig ledningsnett.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Ny drenering mot nord, vest og syd i tiden 2010-2019

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Smågnagere på loft og låve.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Tettet hull inn til bolig, ikke hatt problem etter dette. Har uansett alltid feller på loft når kulda kommer.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ekstra isolering rundt hovedinntak av vann til hus. Dette ble gjort prevangtiv for at man ikke skal oppleve at vannet fryser.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Varmepumpemannen

Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmpumpe 1 etg. Satt inn varmpumpe 2 etg. Satt inn varmpumpe i låve.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Frode Megrund / Byggmester Rolf Auen

Beskrivelse av arbeidet: Ny elementpipe satt inn av Frode Megrund og Byggmester Rolf Auen.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Even cudrio as

Beskrivelse av arbeidet: nytt sikringsskap 2012 Per Jacob Berg. Oppgradert med skjult anlegg i 2etg og delvis 1etg 2021-2026. Befaret og godkjent av Mathias Gjelsås (firma Even Cudrio as).

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Trekt opp skjult el anlegg som er godkjent av Elektrikker.

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

tilbygg mot vest og nord i 1968
Utegangskur til hest i 2023.
bygd på drivhus i 2022.
utvidet gårdsvei i 2022 (wike og co)

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

2020 radonmåling (venter på svar på denne fra tidligere eier)

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

♦ **Ja**

vannlekasje tak bad (pipehatt/lufting) igjennom forsikring.
skadedyr/smågnagere igjennom forsikring og pelias.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Den store eika på tomten er vernet.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Vikeveien 10, 3090 HOF

Dato for energimerking

14.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-270506

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

140466425

Gårdsnummer

203

Bruksnummer

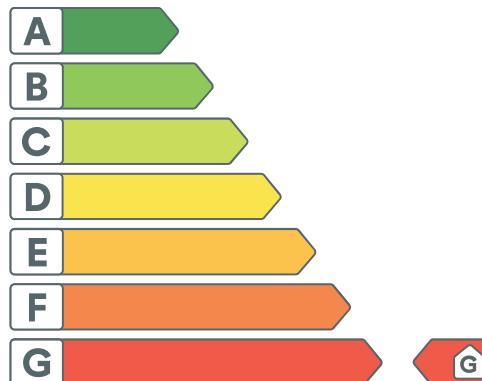
26

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1910

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

160,0 m²

Oppvarmet bruksareal

160,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

387,44 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

407,19 kWh/m²

Totalt levert pr. år

70 982 kWh



Vikeveien 10, 3090 HOF



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Vikeveien 10, 3090 HOF



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

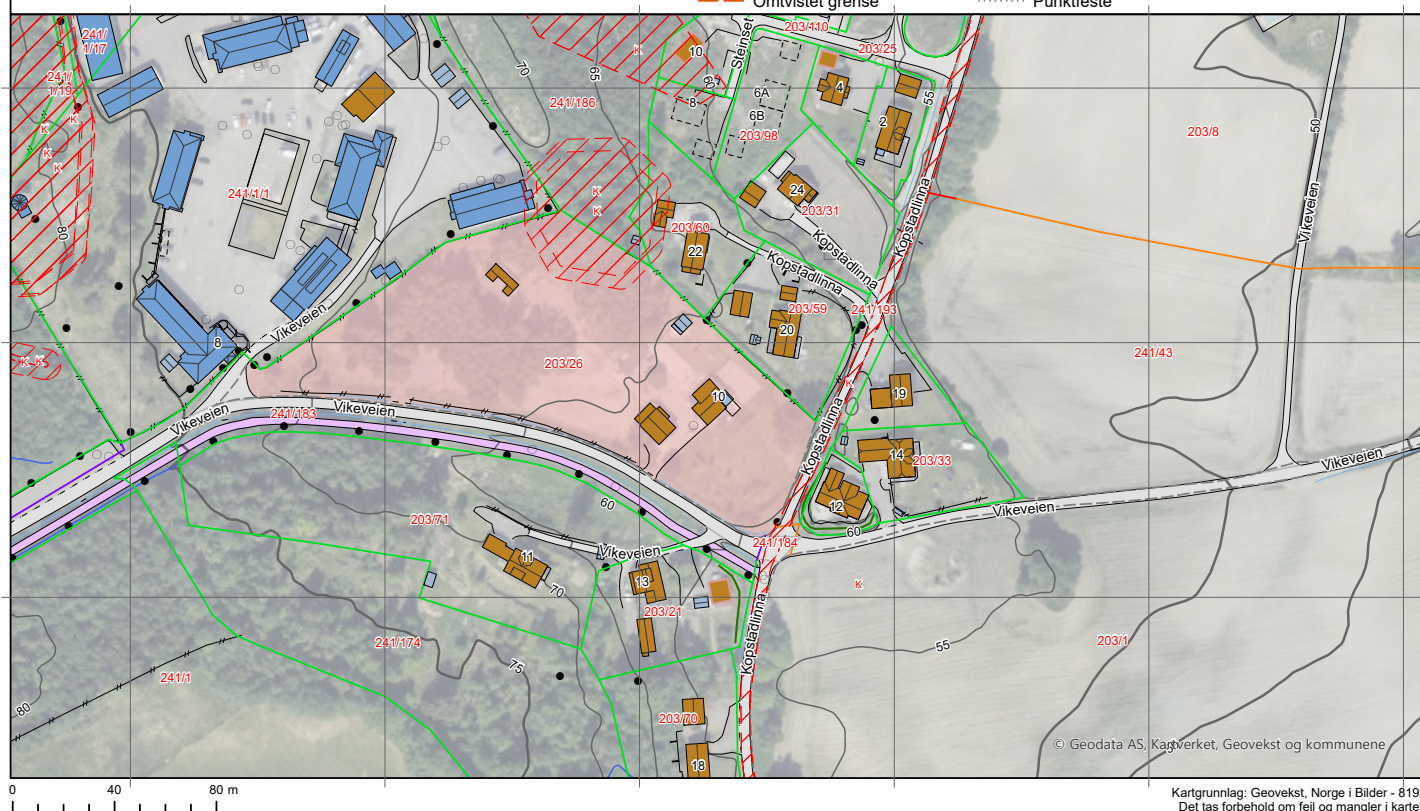
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

— Middels - høy nøyaktighet	- - - Vannkant
— Mindre nøyaktig	- - - Vegkant
— Lite nøyaktig	 Fiktiv grenselinje
— Skissenøyaktighet eller uviss	 Teigdelinje
— Omtvistet grense	 Punktbeste

N
Målestokk 1:2000
Dato: 12.2.2026



ambita

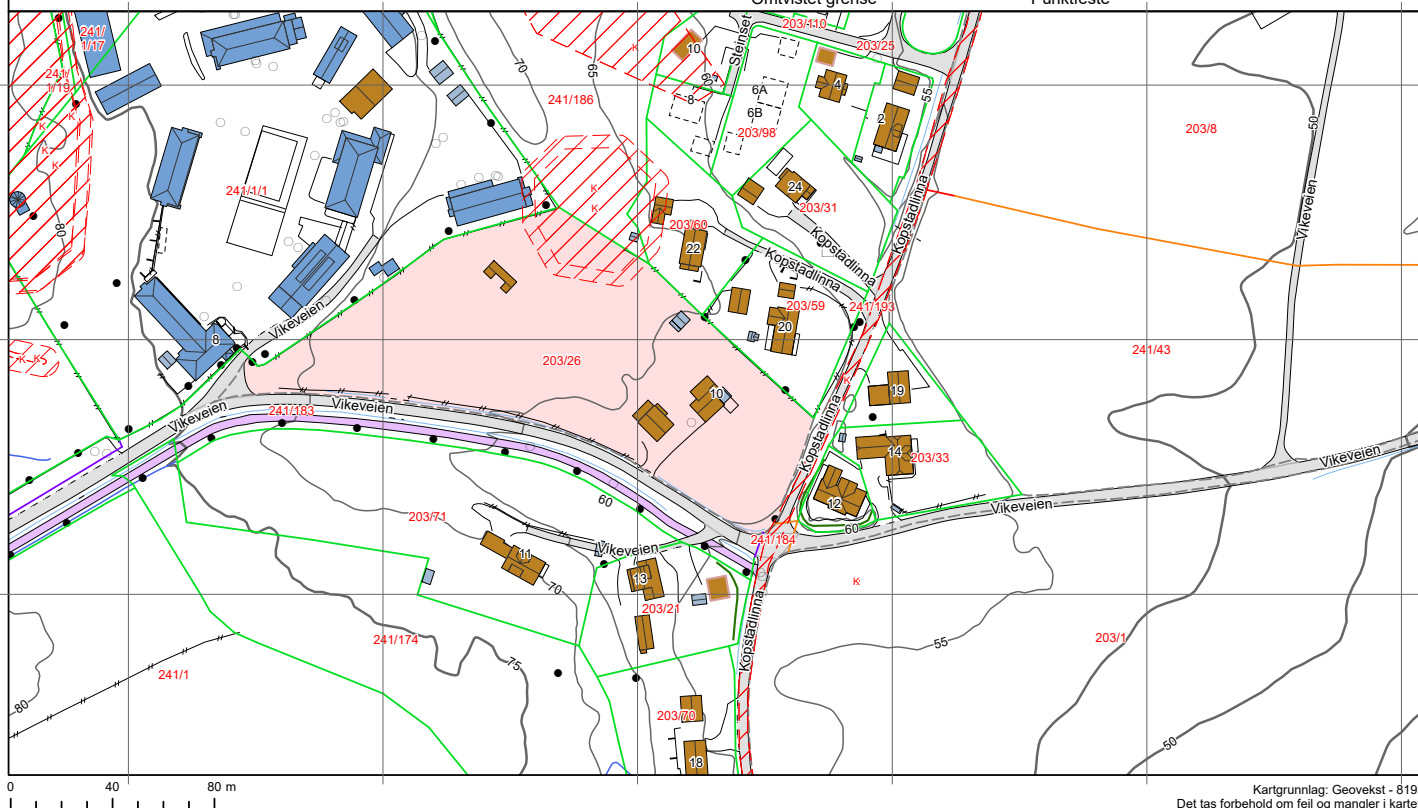
Kommune: 3903 Holmestrand
Eiendom: 3903/203/26/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig | — Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | — Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | — Punktfeste |



Målestokk 1:2000
Dato: 12.2.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

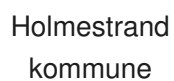
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

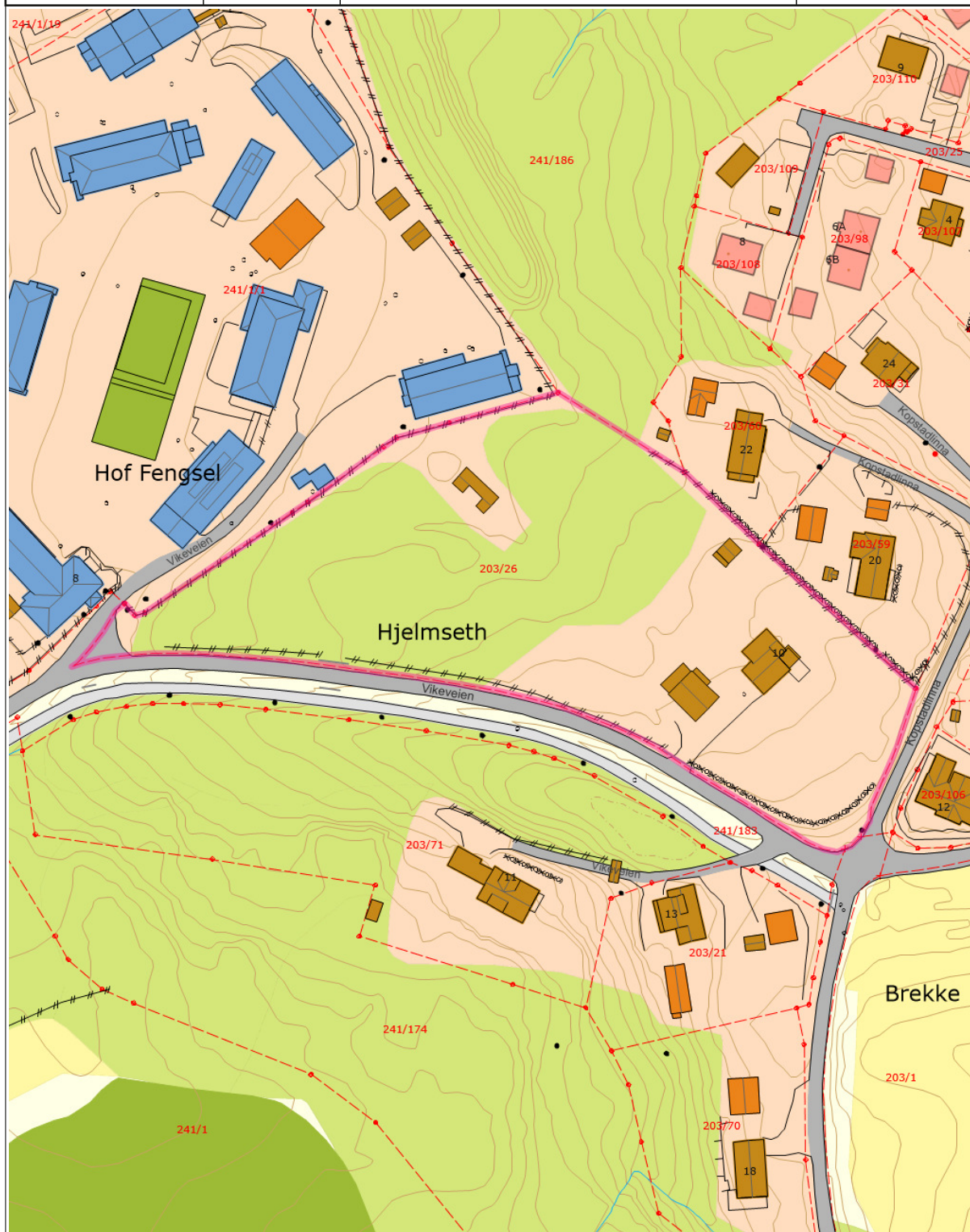
Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø

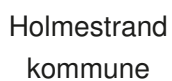


Eiendom:	Gnr: 203	Bnr: 26	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vikeveien 10 3090 HOF			
Annen info:				

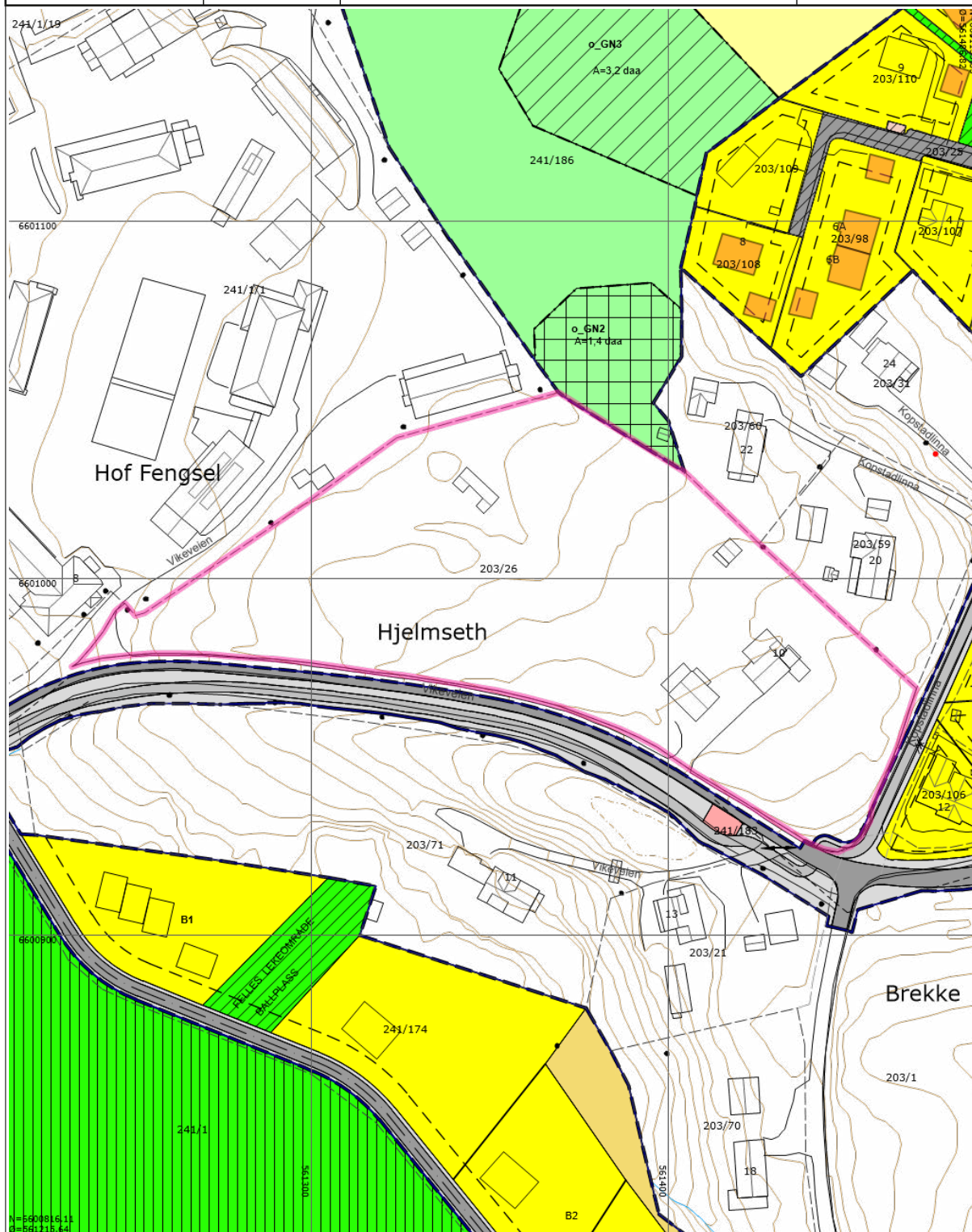
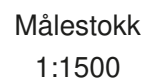


Tegnforklaring

Sluk	 Kumlokk	Matrikkelnummer
MatrikkelnummermedFnr	A Bygg og anlegg	• Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	• Skap	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Låvebru	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Godkjente byggetiltak
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fiskeri og landbruk	 Garasje og uthus	 Annen næring
 Annet gjerde	 Idrettsanlegg	 Loddrett mur
 Stikkrenne	 Voll	 Hekk
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	 Teiggrense	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Forsenkningskurve	 Høydekurve
 Golfbane	 Lekeplass	 Bebygd område
 Dyrka mark	 Skog	 Annet

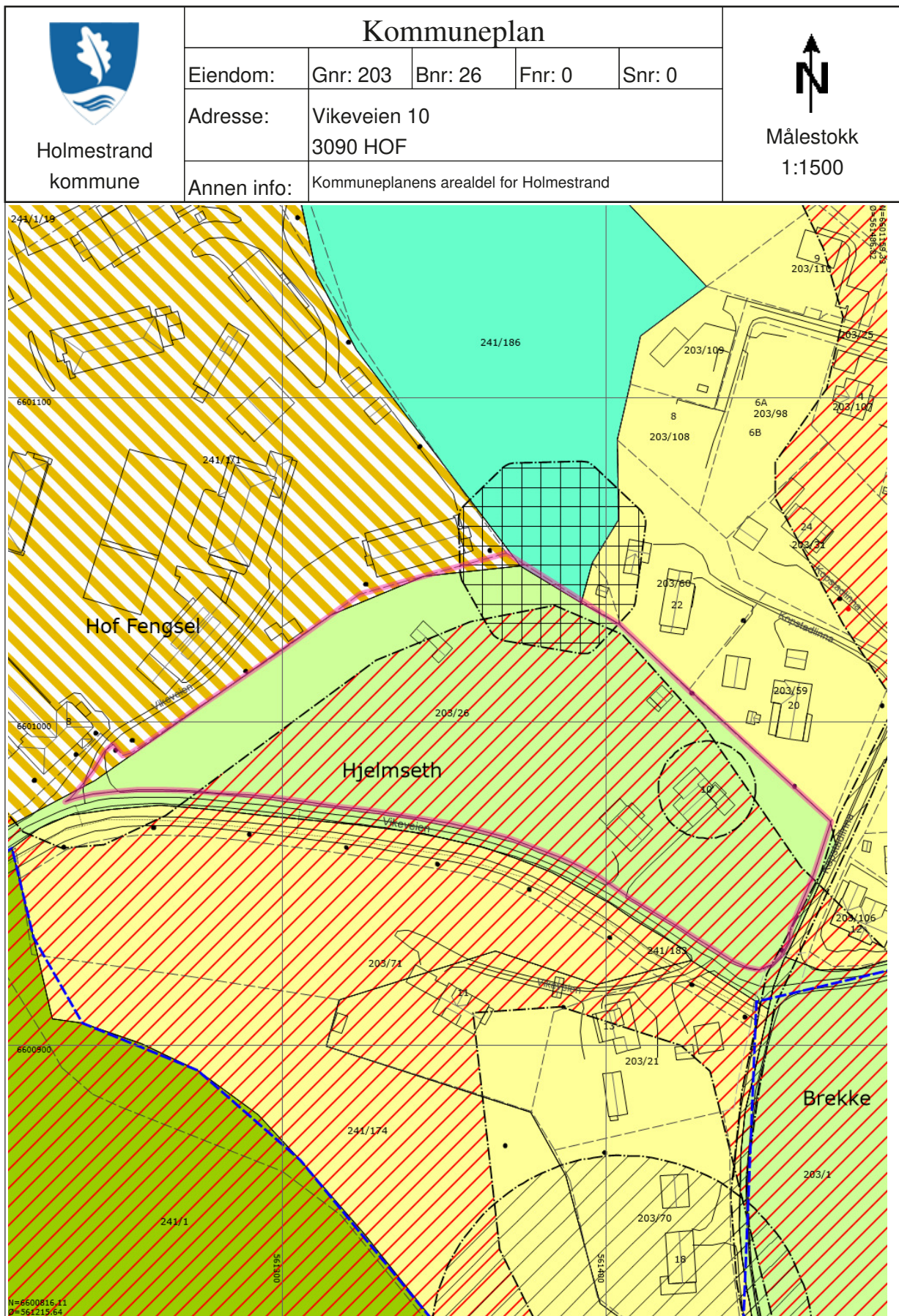


Eiendom:	Gnr: 203	Bnr: 26	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vikeveien 10 3090 HOF			
Annen info:	Reguleringsendring av detaljregulering			



Tegnforklaring

	Sirkeleiendom		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikkelnummer.
	MatrikelnummermedFnr.	A	Bygg og anlegg	•	Gatelys (belysningspunkt)
●	Mast	•	Skap		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Låvebru		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Godkjente byggetiltak
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	RpAngittHensynGrense		RpBåndleggingGrense		RpGrense
	RpFormålgrense	--	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Måle- og avstandslinje		Boligområde
	Kjøreveg		Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg
	Golfbane		Kommunalteknisk virksomhet		Annet spesialområde
	Felles avkjørsel		Felles lekeareal		Annet fellesareal
	Bevaring kulturmiljø		Båndlegging etter lov om kulturminner		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Naturområde		Frionråde		Elv og bekk
	Kanal og grøft		Forskningskurve		Høydekurve



Tegnforklaring

	Langsiktig utviklingsgrense		Sirkeleiendom		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Matrikkelnummer.		MatrikelnummermedFnr.
A	Bygg og anlegg	•	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast
•	Skap		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Låvebru		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Samleveg - På bakken - Nåværende		Atkomstveg - På bakken - Nåværende
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner
	Grense for båndleggingssoner		Grense for detaljeringssoner		Grense for faresoner
	Bevaring naturmiljø		Bevaring kulturmiljø		Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
	Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Nåværende		Idrettsanlegg - Nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fremtidig		Blå/grønnstruktur - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Elv og bekk		Kanal og grøft
	Forsenkingskurve		Høydekurve		



Saksnummer	2025/7838
Dokumentdato	19.08.2025
Kontrolldato	19.08.2025
Saksbehandler	Kristina Viftrup Andersen
Gnr/bnr.	203/26
Adresse	Vikeveien 10
Leilighet	H0101

LISA-MARIE MANUM
VIKEVEIEN 10
3090 HOF

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Vikeveien 10, bruksenhet H0101, 3090 HOF

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 19.08.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Disse avvikene avdekket vi:

Avvik 1:

Røykløp - 102206 - Ukjent (Leca)

Avvik fra: Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd.

Kommentar:

Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Avvik 2:

Ildsted - Ovn for matlaging - 1 etasje (Nordica kjøkkenovn)

Avvik fra: § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Kommentar:

Det mangler ubrennbar plate på gulvet under og foran ildstedet nordica, som skal være minst 30 cm foran ildstedet.

Hva må du gjøre?

Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen 18.10.2025 som beskriver hvordan og når du vil rette avvikene. Tilbakemelding kan sendes til **brannforebygging@vibr.no**.

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

Det er viktig at du lukker avvikene for å ivareta brannsikkerheten i din bolig. Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi nekte deg videre bruk av fyringsanlegget.

Anmerkninger som bør følges opp:

Anmerkning 1:

Ildsted - Ovn for matlaging - 1 etasje (Nordica kjøkkenovn)

Røykrøret fra nordica kan være noe utett i skjøter.

Postadresse

Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Side 1 av 3

Dette tilsynet er ikke å anse som en godkjenning av brannsikkerheten. Det kan foreligge feil og mangler som tilsynet ikke avdekket da disse var skjult på tilsynstidspunktet. Det er du som eier og bruker boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten og fyringsanlegget i boligen.

Til stede:

Eier/representant for eier: LISA-MARIE MANUM

For brannvesenet: Kristina Viftrup Andersen

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Kristina Viftrup Andersen på telefon **97 55 01 70** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Kristina Viftrup Andersen

Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Postadresse

Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Side 2 av 3

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

Fyringsanlegg:

Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel, peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystemer for brensel(fast, flytende eller gassformig).

Avvik:

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Anmerkning:

Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer:

Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Andre forhold:

Dette er forhold som VIB ønsker å opplyse eier/bruker om. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Feiing og tilsyn

Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget kommer frem i nevnte forskrift om brannforebygging § 6
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven), sist endret 2022-12-20-115
- Forskrift av 9. juni 2009 om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff)
- Forskrift av 6. desember 1996 om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter(internkontrollforskriften)(Gjelder for borettslag og sameie)

Postadresse

Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Side 3 av 3



Vikeveien 10

Nabolaget Hof - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lillehof	6 min
Linje 41, 43	0.5 km
Sande stasjon	18 min
Linje R11x, RE11	13.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	45 min
Oslo Gardermoen	1 t 34 min

Skoler

Hof skole (1-10 kl.)	14 min
339 elever, 22 klasser	1.1 km
Holmestrand videregående skole	20 min
350 elever	17.2 km
Sande videregående skole	23 min
500 elever	18.2 km

Ladepunkt for el-bil

Hof Skole	13 min
-----------	--------



Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



Opplevd trygghet

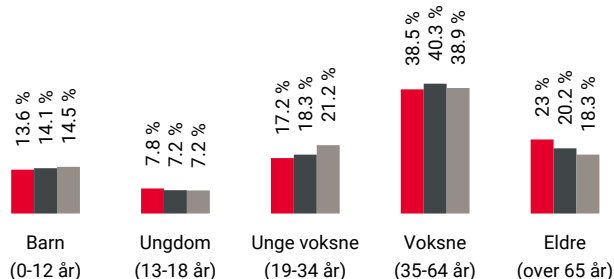
Veldig trygt 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hof	1 392	642
Holmestrand kommune	25 681	11 721
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hof barnehage (1-5 år)	13 min
39 barn	1 km
Espira Sundbyfoss barnehage (1-5 år)	8 min
68 barn	5.7 km
Eidsfoss barnehage	7 min

Dagligvare

Kiwi Hof	20 min
PostNord	1.5 km
Spar Sundbyfoss	6 min
Post i butikk, PostNord	5.2 km

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Gateparkering

Lett 93/100

Sport

	Hofhallen	10 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.8 km
	Thorshaug Balløkke	22 min
	Ballspill	1.7 km
	Feelgood	20 min
	Kick Tr.senter Hvittingfoss	13 min

Boligmasse



81% enebolig
7% rekkehus
3% blokk
9% annet

Varer/Tjenester



Torggården Sande

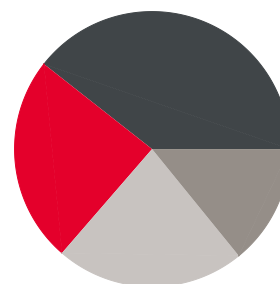
17 min



Boots apotek Hvittingfoss

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
39% 6-12 år
14% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

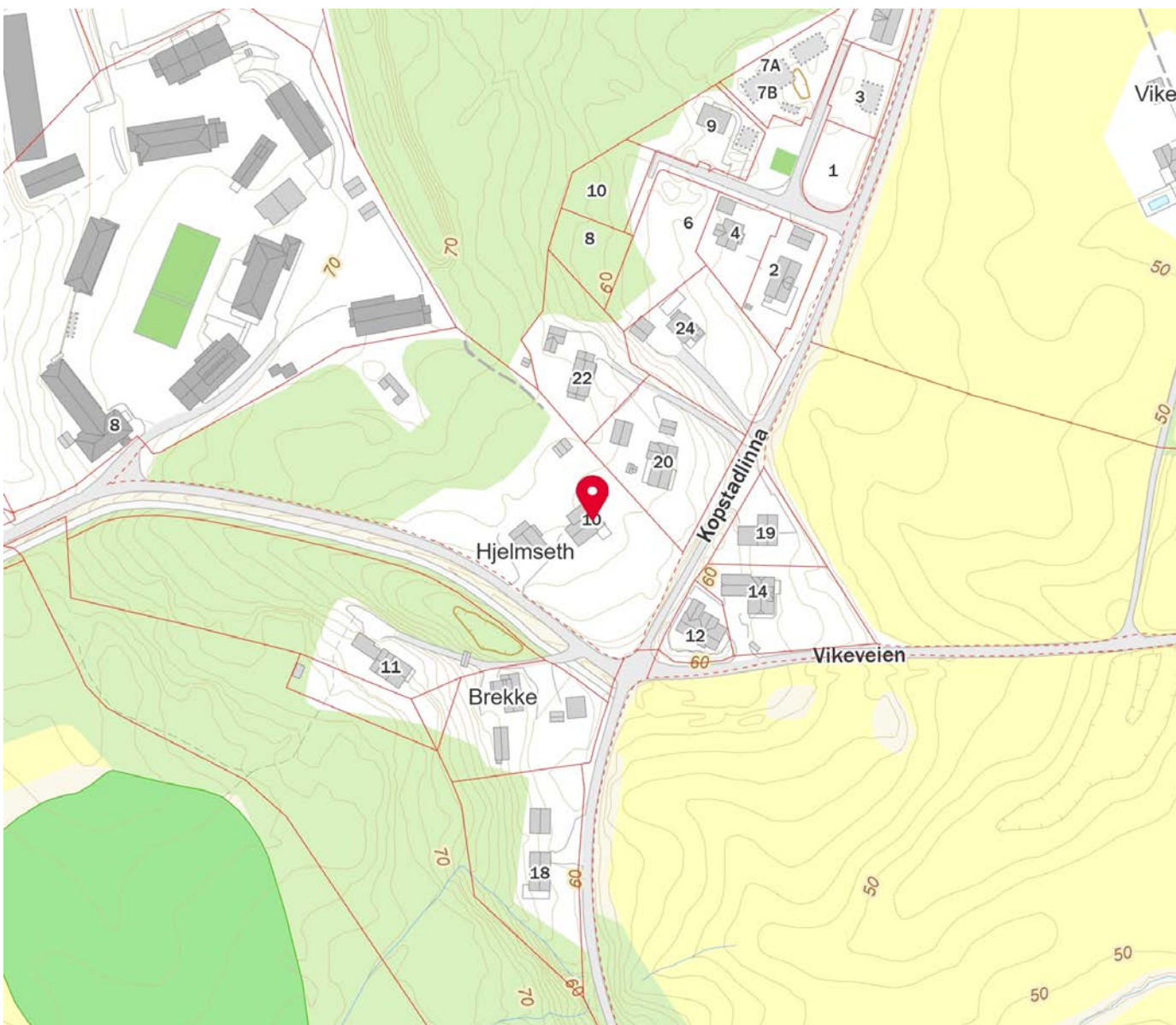
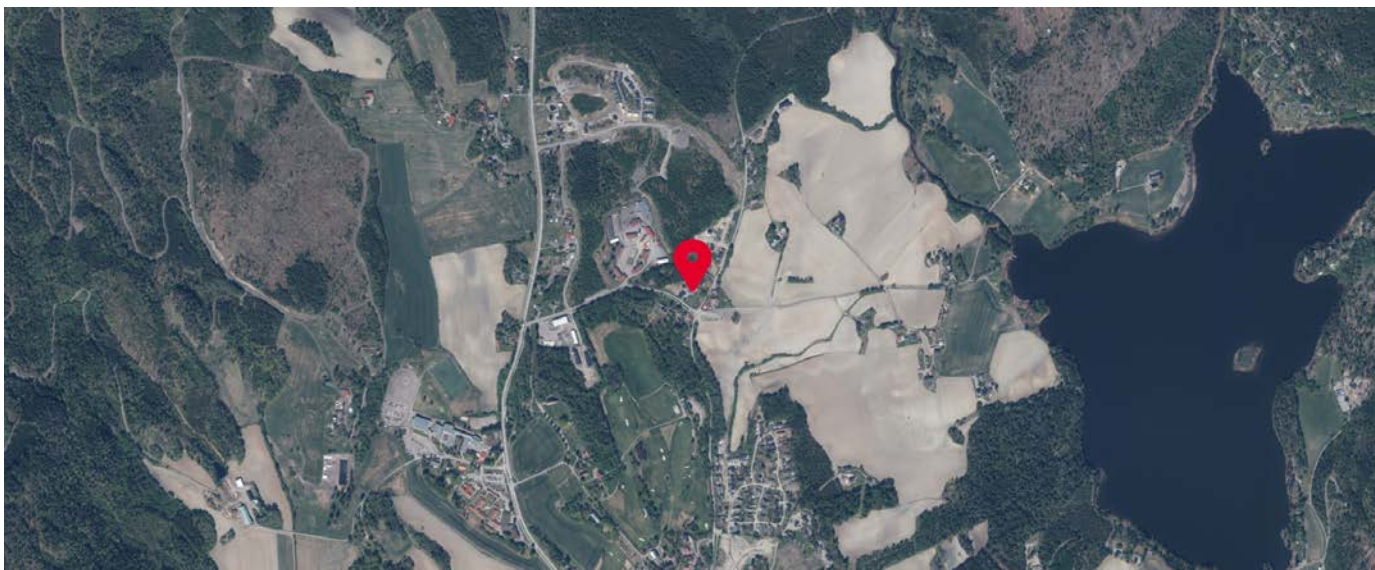
43%

Hof
 Holmestrand kommune
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vikeveien 10
3090 HOF**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle**Telefon:** 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre