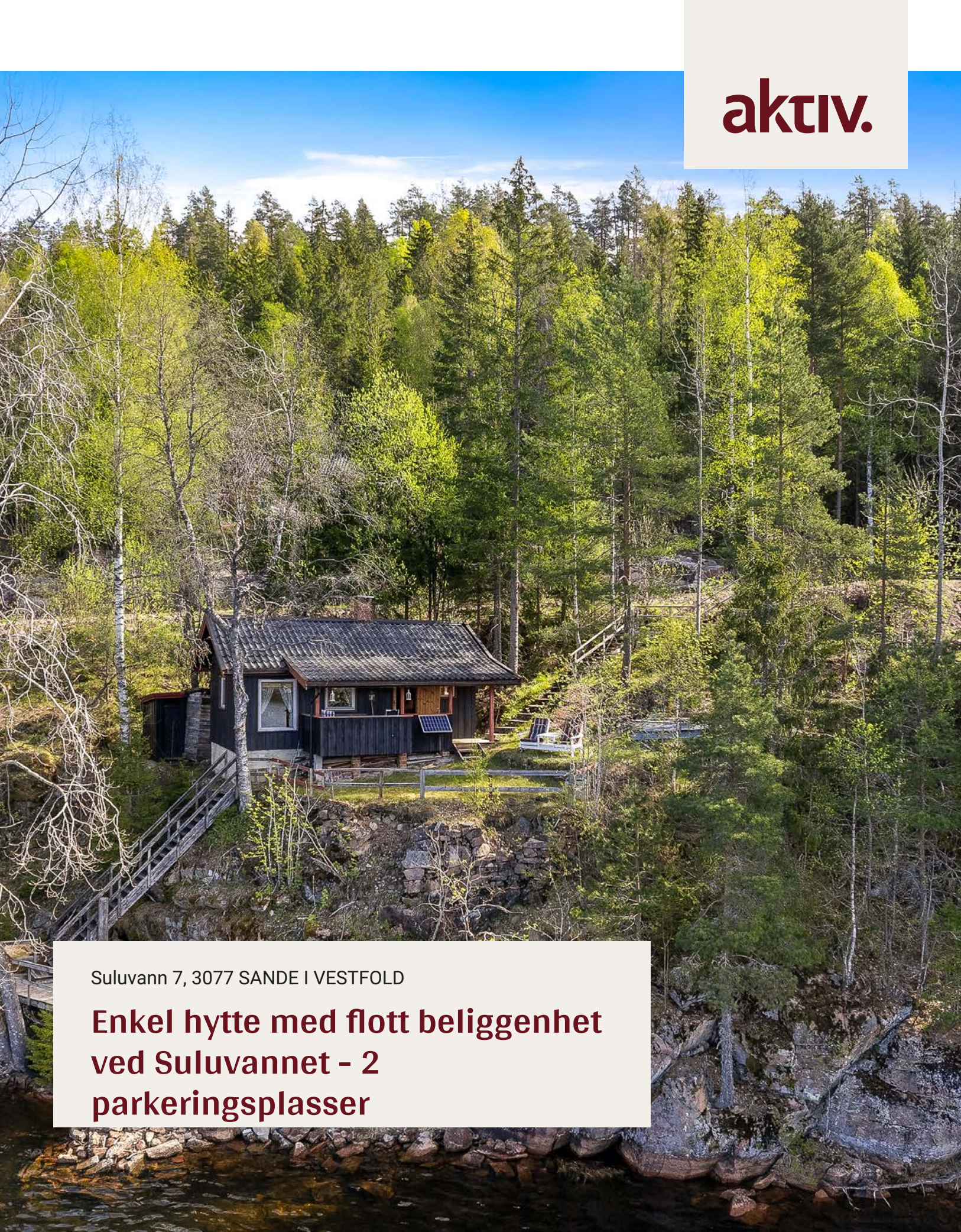




aktiv.

Suluvann 7, 3077 SANDE I VESTFOLD

**Enkel hytte med flott beliggenhet
ved Suluvannet - 2
parkeringsplasser**



Eiendomsmegler/ Partner

Tommy Johansson

Mobil 979 82 936

E-post tommy.johansson@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 190 000,-
Omkostn.: Kr 31 100,-
Total ink omk.: Kr 1 221 100,-
Selger: Unni Martinsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 31/31 kvm
Tomtstr.: 577.9 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 407, bnr. 37
Oppdragsnr.: 1007250075

Enkel hytte med flott beliggenhet ved Suluvannet - 2 parkeringsplasser

Velkommen til Suluvann 7 !

Fritidsbolig meget rolig og usjenert beliggende med vannlinje til Suluvann.

Hytta har en enkel standard med behov for oppgradering.

Hytta inneholder, stue , kjøkken og soverom innredet med familiekøye.

Det er tinglyst 2 parkeringsplasser

Kort kjøre vei til Nordre Jarlsberg brygge i Sandebukta med båtplasser, badeplass og kyststi. Nærhet til flott turterreng både sommer og vinter med løyper til Suluvann, Svartvann og Blindvann.

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	24
Egenerklæring	39
Nabolagsprofil	44
Andre vedlegg	46
Budskjema	81

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 31 m²

BRA totalt: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 31 m²

Arealbeskrivelse

Primærrom

1. etasje: 31 kvm

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 31 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

577.9 m²

Beliggenhet

Fritidsbolig meget rolig og usjenert beliggende med vannlinje til Suluvann. Kort kjøre vei til Nordre Jarlsberg brygge i Sandebukta med båtplasser, badeplass og kyststi.

Nærhet til flott turterreng både sommer og vinter med løyper til Suluvann, Svartvann og Blindvann

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Håkon Jergel Eide-Fredriksen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Betongfundamenter. Støpt grunnmur. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, som kan gi en indikasjon på alder på

eventuell drenering og fuktsikring. Alder på drenering er derfor ikke kjent.

Grunnmur for opprinnelig del og tilbygget del av stue i betong.

Grunnmur under tilbygget del av soverom / kjøkken i lettklinkerblokker.

Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.

Saltak i trekonstruksjon. Kryploft over del av bygningen uten adkomst. Luftespalter i gesims.

Yttertaket er tekket med lakkerte takpanner i stål

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1978, 1981, 1982 og 2000.

Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i kjøkken. Pipe og brannmur i stue er kledd med

teglstein. Teglsteinspipe med fotbeslag over tak.

Brennbart materiale i døråpning mot feieluke. Krav til avstand fra brennbart materiale er minimum 30 cm.

Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjøkken og stue

Utebod med trebjelkelag på grunn. Yttervegger i bindingsverk, kledd med malt panel.

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Profilert ytterdør i tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

JA: Det mangler planker ved fasade under tak mot veien Det er også et hull i mur inn mot veien

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

Ja: Beskrivelse Skjeve gulv etc er det der

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

Beskrivelse Ja det har vært mus der de siste 2-3 vintrene

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Dette er et lite solcelle panel*

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

murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Ja :Beskrivelse Hytte er bygd av ufaglært

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

Ja: Beskrivelse Terrasse er bygget ut kjøkken er bygget ut Men mindre endringer

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

Ja: Beskrivelse Suluvann kan bli senket 70 cm Forsøk på å sette inn søppel avgift.

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

Ja: Beskrivelse Det har tidligere rast ned mot vannet. (har typisk skjedd etter frost)
Men er mange år siden det har rast noe.

Innhold

Stue, kjøkken og soverom

Standard

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Komfyr og kjøleskap med gassdrift fra gassflaske.

Gulv: Lakkerte gulvbord

Vegger: Panel

Himling: Panel

Ventilasjon:

Friskluftsventiler på yttervegg i stue og kjøkken. Spalteventiler over vinduer i stue og kjøkken.

Tilstandsgrad 2:

Drenering

Terrengforhold rundt boligen

Yttervegger

Taktekking og membraner

Ytterdører

Vinduer

Balkonger, terrasser ol.

Gulv på grunn

Ildsteder

Ventilasjon

Trapper

Kjøkkeninnredning

Tilstandsgrad 3:

Utvendig kledning – utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-

Takkonstruksjon – utbedring estimert til kr. 10 000 – 30 000,-

Utvendig beslag – utbedring estimert til kr. 20 000 – 40 000,-

Vinduer – utbedring estimert til kr. 8 000 – 12 000,-

Balkonger, terrasser, ol. – utbedring estimert til kr. 5 000 – 10 000,-

Kryperom – utbedring estimert til kr. 40 000 – 80 000,-

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder – utbedring estimert til kr. 10 000 – 20 000, Etasjeskiller

Trapper – utbedring estimert til kr. 15 000 – 20 000,-

Rekkverk og annen fallsikring – utbedring estimert til kr. 20 000 – 40 000, Annet – utbedring estimert til kr. 1 000,

Totalestimat utbedringer: kr. 179 000 – 353 000,-

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 tinglyst rett til 2 parkeringsplasser på oversiden av eiendommen.

Forsikringsselskap

IF

Energi

Oppvarming

Peis i stue

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 190 000

Formuesverdi primær

Kr 375 000

Formuesverdi primær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi fritid

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 407, bruksnummer 37 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:

3903/407/37:

03.03.1932 - Dokumentnr: 900026 - Erklæring/avtale

AT DENNE EIENDOM SKAL VÆRE FRI FOR ODEL

Overført fra: Knr:3903 Gnr:407 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1974 - Dokumentnr: 141 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: DRAMMEN KOMMUNE - FOR ANLEGG AV VANNVERK

Overført fra: Knr:3903 Gnr:407 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2000 - Dokumentnr: 2006 - Erklæring/avtale

Restriksjoner på grunneiers rettigheter for å beskytte

Blindevann som drikkevannskilde samt rett for

Blindevannverket til regulering av Bergervassdraget iht.

avtale 12.05.1999.

Overført fra: Knr:3903 Gnr:407 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2013 - Dokumentnr: 745194 - Jordskifte
Sak 0700-2012-0016 Blindevannsveien
Overført fra: Knr:3903 Gnr:407 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.2018 - Dokumentnr: 1157938 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3903 Gnr:407 Bnr:10
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 486329 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0713 Gnr:107 Bnr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 501089 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3802 Gnr:407 Bnr:37

27.12.2018 - Dokumentnr: 1731410 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3903 Gnr:407 Bnr:15
27.12.2018 - Dokumentnr: 1731410 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3903 Gnr:407 Bnr:15

Eier av Suluvann 7 gnr 107. bnr 37 i sande kommune har rett til 2 stk parkeringsplasser på gnr 107 bnr. 15 i sande kommune, som merket på karet.(se vedlagt dokument). I tillegg har bnr 37 adkomst som merket på kartet. Adkomsten er begrenset til kun gangsti. Det skal ikke opparbeides slik at bil kan kjøre på gangstien. Opparbeidelse og vedlikehold av parkeringsplass og adkomst er bnr 37 sitt ansvar. Erklæringen gjelder for nåværende og fremtidige eiere av Gnr 107 og Bnr 37.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir

pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vanntilførsel.

Tilknytning avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet avløp
Privat vei. Det er bom med betaling i starten av Suluvannsveien

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til : NFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag -Nåværende.
Flomfare

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

29 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

31 100 (Omkostninger totalt)

47 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

49 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 221 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 237 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 239 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 31 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 900,- og visninger kr 3490,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale

Oppdragsansvarlig

Tommy Johansson
Eiendomsmegler/ Partner

tommy.johansson@aktiv.no
Tlf: 979 82 936

Ansvarlig megler

Tommy Johansson
Eiendomsmegler/ Partner
tommy.johansson@aktiv.no
Tlf: 979 82 936

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

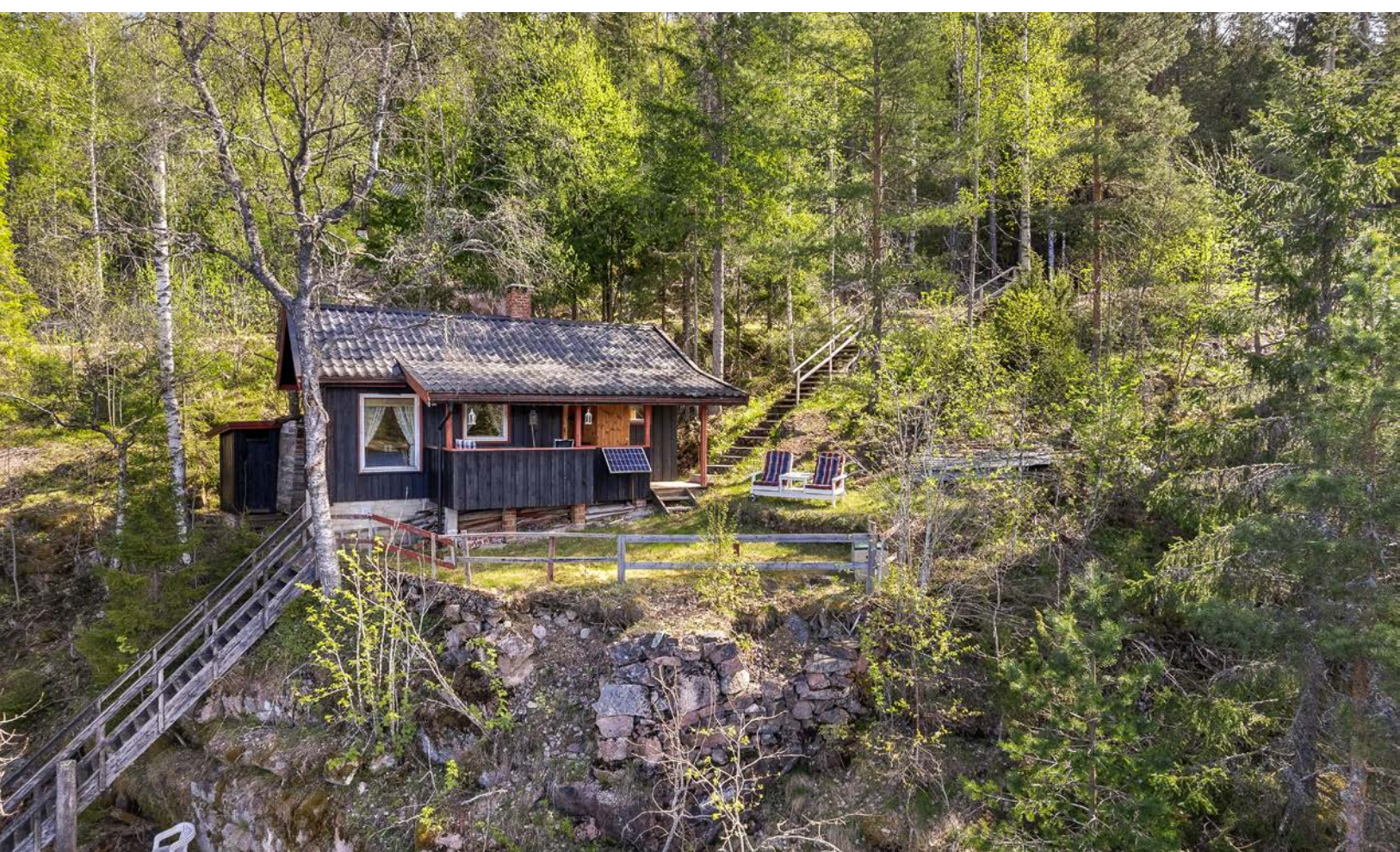
23.05.2025



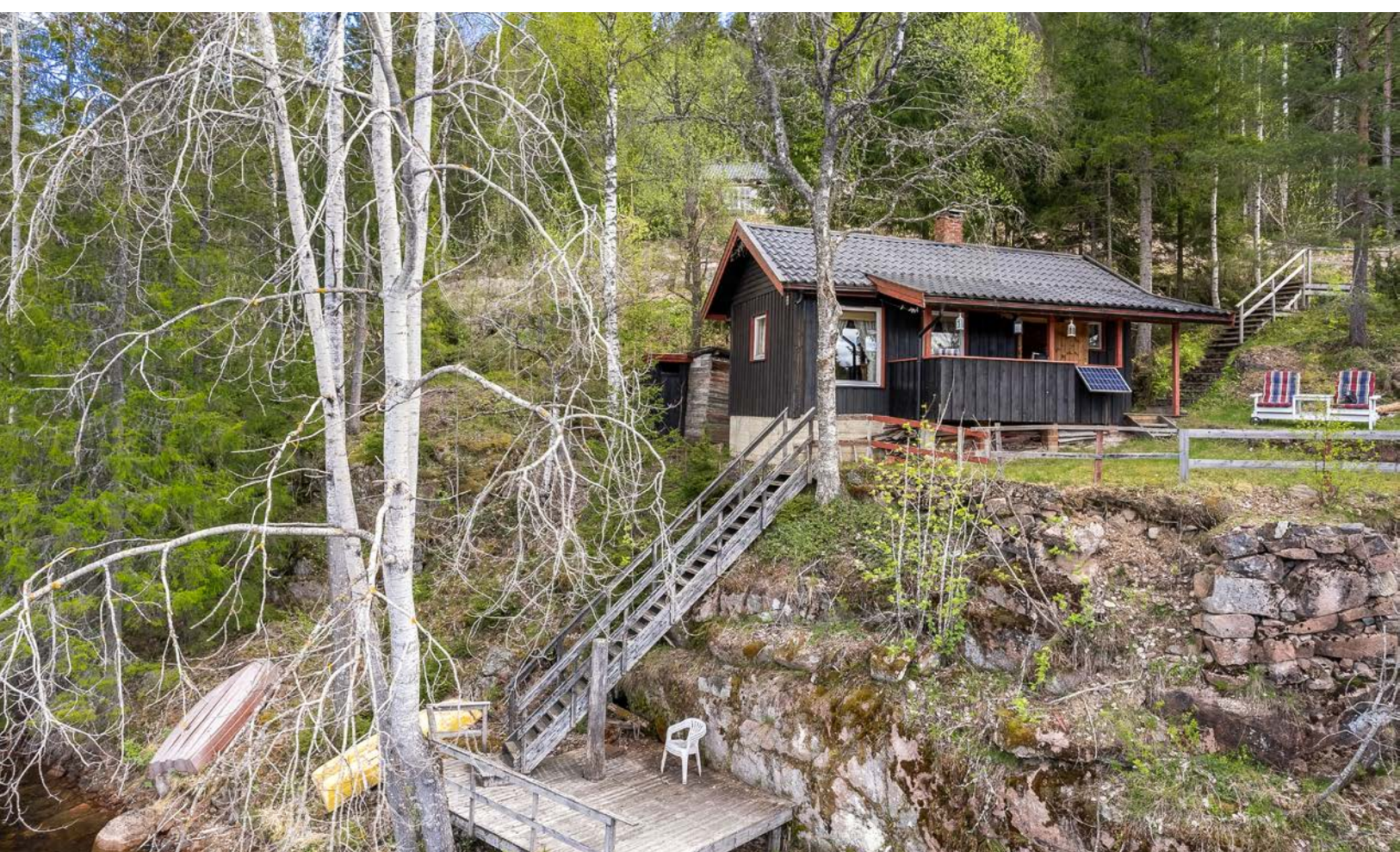














Vedlegg

TILSTANDSRAPPORT

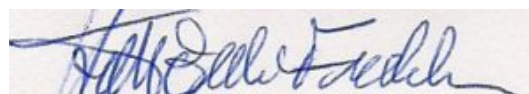
Bygningsteknisk gjennomgang

SULUVANN 7, 3077 SANDE I VESTFOLD

Gnr: 407 Bnr: 37 3903 Holmestrand kommune.

Fritidsbolig

Dato befaring: 13/05/2025
Utskriftsdato: 22/05/2025
Oppdragsnummer: 97614
Referansenr:



HÅKON EIDE-FREDRIKSEN

94804000

hef@tyder.no

Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Fritidsbolig over ett plan.

Grunnmur u betong/lettklinkerblokker. Yttervegger i bindingsverk, kledd med malt trepanel. Yttertak i tre tekke med lakkerte takpanner i stål.

Tinglyst biloppstillingsplass for to biler ved vei rett ved hytta.

Standard

Boligen er av eldre dato med enkel standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Referansenivå

Boligen er av eldre dato, trolig oppført på 1950-1960 tallet. Senere tilbygget i to omganger på begge sider av bygget, og de tiders byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Taktekking og membraner
- Ytterdører
- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Ildsteder
- Ventilasjon
- Trapper
- Kjøkkeninnredning

Tilstandsgrad 3:

- Utvendig kledning - *utbedring estimert til kr. 50 000 - 100 000,-*
- Takkonstruksjon - *utbedring estimert til kr. 10 000 - 30 000,-*
- Utvendig beslag - *utbedring estimert til kr. 20 000 - 40 000,-*
- Vinduer - *utbedring estimert til kr. 8 000 - 12 000,-*
- Balkonger, terrasser, ol. - *utbedring estimert til kr. 5 000 - 10 000,-*
- Kryperom - *utbedring estimert til kr. 40 000 - 80 000,-*
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder - *utbedring estimert til kr. 10 000 - 20 000,-*
- Etasjeskiller
- Trapper - *utbedring estimert til kr. 15 000 - 20 000,-*
- Rekkverk og annen fallsikring - *utbedring estimert til kr. 20 000 - 40 000,-*
- Annet - *utbedring estimert til kr. 1 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 179 000 - 353 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Unni Kristine Martinsen
 Takstmenn: Håkon Eide-Fredriksen
 Befaring/tilstede: Eier: Unni Kristine Martinsen ,Takstmann: Håkon Eide-Fredriksen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Fritidsbolig
 Beliggenhet: Fritidsbolig meget rolig og usjenert beliggende med vannlinje til Suluvann. Kort kjørei til Nordre Jarlsberg brygge i Sandebukta med båtplasser, badeplass og kyststi. Nærhet til flott turterreng både sommer og vinter med løyper til Suluvann, Svartvann og Blindvann
 Om tomten: Delvis opparbeidet tomt med trappeadkomst, gressplen, trapp og terrasse mot vannet og naturtomt.
 Tilknytning vann: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vanntilførsel.
 Tilknytning avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet avløp

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3903 Holmestrand Gnr: 407 Bnr: 37
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 578 m²
 Hjemmelshaver: Unni Martinsen
 Adresse: Suluvann 7, 3077 Sande i Vestfold

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	13/05/2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring	21/05/2025	Eiers egenerklæring er mottatt på epost.			
Ambita infoland	13/05/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			
Kommunal info	13/05/2025	Informasjon fra kommune og tinglysning er mottatt på epost			

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Bygningsdata

Byggeår Byggeår er ikke kjent

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	31	31	0
Sum bolig:	31	31	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Kjøkken, Stue, Soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	31	0	0	9
Sum bolig:	31	0	0	9
Sum BRA:	31			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Kjøkken, Stue, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Utebod

Bygningsdata

Byggeår Byggeår er ikke kjent

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	5	0	5
Sum bolig:	5	0	5

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Utebod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	5	0	0
Sum bolig:	0	5	0	0
Sum BRA:	5			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Fritidsbolig

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Støpt grunnmur. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befarng.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, som kan gi en indikasjon på alder på eventuell drenering og fuktsikring. Alder på drenering er derfor ikke kjent.

Tilstandsvurdering: Det legges til grunn at det ikke er drenering av grunnmur. Bygningen har ikke kjeller ut over noe krypkjeller, men denne er ikke tilgjengelig / undersøkt.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av gressplen og skogsbunn inn mot bygningen.

Tilstandsvurdering: Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.

Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur for opprinnelig del og tilbygget del av stue i betong. Grunnmur under tilbygget del av soverom / kjøkken i lettklinkerblokker.

Tilstandsvurdering: Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter. Grunnmurens alder medfører økt risiko for setninger og skjevheter i boligen, og det er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.

Tilstandsvurdering: Tg 3: Eldre kledning med noe sprekker og råteskader i nedkant på baksiden av bygningen. Det er ikke observert tilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Det er stedvis observert musebånd.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.

Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.

Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon. Kryploft over del av bygningen uten adkomst. Luftespalter i gesims.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.
Tg 3: Det er ikke mulig å vurdere konstruksjonen på grunn av manglende adkomst. Kostnad er beregnet for å etablere dette og gjøre undersøkelser.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-30 000,-

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med lakkerte takpanner i stål.

Tilstandsvurdering: Eier opplyser at takteking er skiftet for ca 25 år siden. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyder AS egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

Tilstandsvurdering: Takrenner og enkelte nedløp med utkast på tomt.
Tg 3: Det mangler enkelte nedløp. Del av takrenne på baksiden av bygningen mangler.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 20 000-40 000,-

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: Lakkert ytterdør i tre.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1978, 1981, 1982 og 2000.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vindu i soverom i tre med enkle glass.

Tilstandsvurdering: Tg 3: Eldre vindu med behov for utskifting.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 8 000-12 000,-

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovliggheit. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Sydvestvendt overbygget veranda i trekonstruksjon ved inngangspartiet, ca. 9 m². Terrassebord på dekke, rekkverk i malt tre. Rekkverkshøyden er målt til 94 cm.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.

TG: 2

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse: Terrasseplattning ved vannet i trekonstruksjon, ca. 14 m² Terrassebord på dekke, Rekkverk i tre på en side.

Tilstandsvurdering: Tg 3. Det er ikke montert rekkverk på side mot vannet/strand. Det er krav til rekkverk der det er høyde ned til grunn på mer enn 50 cm. TG 2 er gitt på terrassen på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 5 000-10 000,-

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger.

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Bygningen er oppført med ringmur og bærende trebjelkelag.

Tilstandsvurdering: Det er ikke adkomst til krypkjeller, og tilstand på ringmur og bjelkelag er ikke avdekket.

TG: 2

Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besikket dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.

Det gjøres vurdering i forhold til følgende:

- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Kryperom

Beskrivelse:	Krypekjeller under mindre del av stuen med adkomst via luke i gulv.
Tilstandsvurdering:	Krypekjeller har ikke lufting. Det er kun lufteventiler synlig i tilbygget del og opprinnelig del. Det er ikke adkomst til krypekjeller bortsett fra delen i stue. Det er utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk på gulvbjelker, og det er påvist fukt utover normale verdier. Det er målt ca. 21 % fuktinnhold. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Prøvetaking bør utføres for å utelukke sopp som kan være skadelig for konstruksjonen. Årsak til målt fukt er sannsynligvis en kombinasjon av utilstrekkelig drenering av grunnen, manglende dampspærre mot grunn og/eller utilstrekkelig lufting i krypekjeller. Forholdet må utbedres, og det er derfor gitt TG 3.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 40 000-80 000,-

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.

For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen. Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i kjøkken. Pipe og brannmur i stue er kledd med teglstein. Teglsteinspipe med fotbeslag over tak. Brennbart materiale i døråpning mot feieluke. Krav til avstand fra brennbart materiale er minimum 30 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater er vurdert. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. Tg 3: Det må etableres minimum 30 cm avstand fra ovn/feieluke til brennbart materiale. Avskalling av større flak med murtuss fra pipe i soverom

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-20 000,-

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. Tg 2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Bygningen har ikke innlagt vann.

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventiler på yttervegg i stue og kjøkken. Spalteventiler over vinduer i stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Det er ikke ventilasjon i soverom ut over åpning av vindu. I referansenivået for denne rapporten er det angitt at det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig strømnnett. Det er montert et mindre solcelleanlegg med 136ah batteri til forbruksstrøm til enkelte lamper. Regulator og styring av strøm er montert i stue.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Batterikapasitet er ikke testet.

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjøkken og stue

Tilstandsvurdering: Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 35 mm i kjøkken/stue, og 27 mm i stue. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG: 3

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Utvendige trapper i tre fra parkeringsplass til inngangspartiet. Rekkverk i tre.	
Tilstandsvurdering:	For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.	TG: 2

Trapper

Beskrivelse:	Trapper i tre fra gressplen til terrasse ved brygge/vannet.	
Tilstandsvurdering:	For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. Tg 3: Trappen er ikke tilstrekkelig forankret i fjell/faste konstruksjoner, og oppleves som ustabil. Sikring av trapp til grunn/fjell bør utføres.	TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 15 000-20 000,-	

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverk i tre på gressplen mot vannet.	
Tilstandsvurdering:	Tg 3: Rekkverket har store skader i fundament og er råteskadet i treverk, og oppfyller ikke sin funksjon. Rekkverket må bygges på nytt for å opprettholde sikkerhet mot fall.	TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 20 000-40 000,-	

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Komfyr og kjøleskap med gassdrift fra gassflaske.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuksøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	TG: 2

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Lakkerte gulvbord.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Panel.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Panel.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Familiekøye i soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Annet

Beskrivelse: Det er montert brannslukningsapparat, produsert i 2006, i stue.
Det er ikke fungerende røykvarslere i boligen.

Tilstandsvurdering: Tg 3: Brannslukningsapparater skal være maksimalt 10 år gamle.
Røykvarslere må monteres.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 1 000,-

Utebod

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Utebod med trebjelkelag på grunn. Yttervegger i bindingsverk, kledd med malt panel.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Profilert ytterdør i tre.

Tilstandsvurdering: Bygningen er sterkt råteskadet og anses som rivningsklar.
Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtypene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250075	

Selger 1 navn
Unni Martinsen

Gateadresse	
Suluvann 7	

Poststed	Postnr
SANDE I VESTFOLD	3077

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250075

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det mangler planker ved fasade under tak mot veien Det er også et hull i mur inn mot veien

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjeve gulv etc er det der

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja det har vært mus der de siste 2-3 vintrene

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Dette er et lite solcelle panel*

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hytte er bygd av ufaglært

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Terrasse er bygget ut kjøkken er bygget ut Men mindre endringer

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Suluvann kan bli senket 70 cm Forsøk på å sette inn søppel avgift

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport ble gjort nå i mai, og kom 19.05

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har tidligere rast ned mot vannet. (har typisk skjedd etter frost) Men er mange år siden det har rast noe.

Document reference: 1007250075

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250075

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Unni Martinsen	a36ef996c587e73648a92 b85fb8b3bdab31116bb	21.05.2025 06:20:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250075

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

Nabolagsprofil

Suluvann 7

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 36 min	🚗
✈ Sandefjord lufthavn Torp	59 min	🚗
🚆 Sande stasjon Linje RE11	19 min	🚗 10.3 km
🚆 Sande stasjon Linje R11x, RE11	20 min	🚗 10.6 km
🚆 Nordre Jarlsberg Brygge Linje 93, 96	12 min	🚗 5.7 km

Avstand til byer

Holmestrand	29 min	🚗
Drammen	39 min	🚗
Oslo	1 t 5 min	🚗
Stavanger	268.8 km	
Bergen	289.7 km	

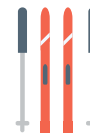
Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Kiwi Nordre Jarlsberg Bryg...	12 min	🚗
🚗 Meny Sande. Vestfold	18 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 12 m
- 290 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Høgåsbakken Alpinsenter
- Kjøretid: 32 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

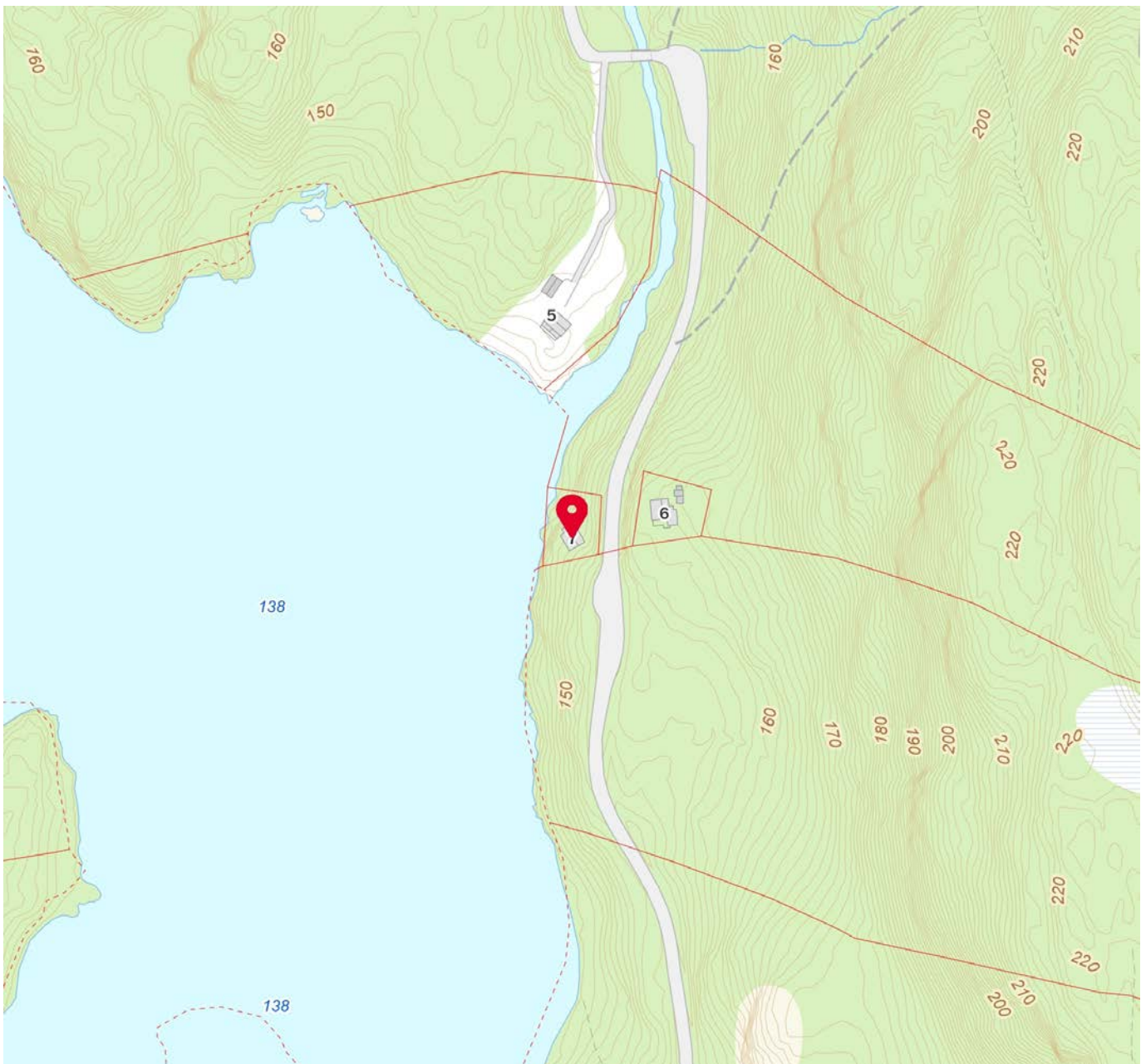
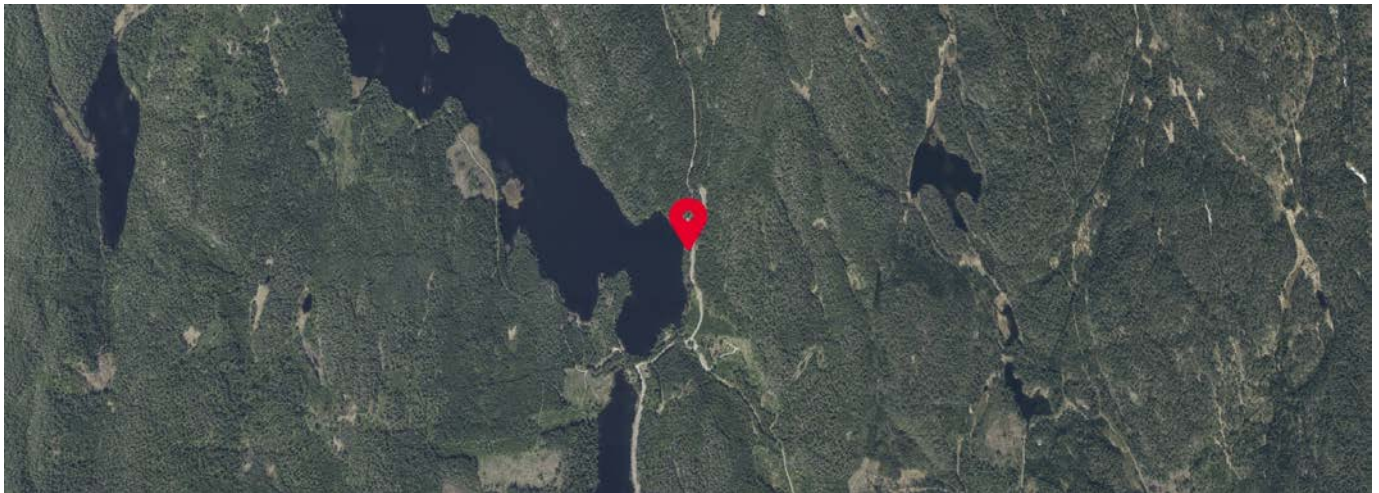
Sande Golfklubb	20 min	🚗
Bolstad stutтери og ridesenter	21 min	🚗
Hagasand badeplass	21 min	🚗
Sandviken badeplass	23 min	🚗

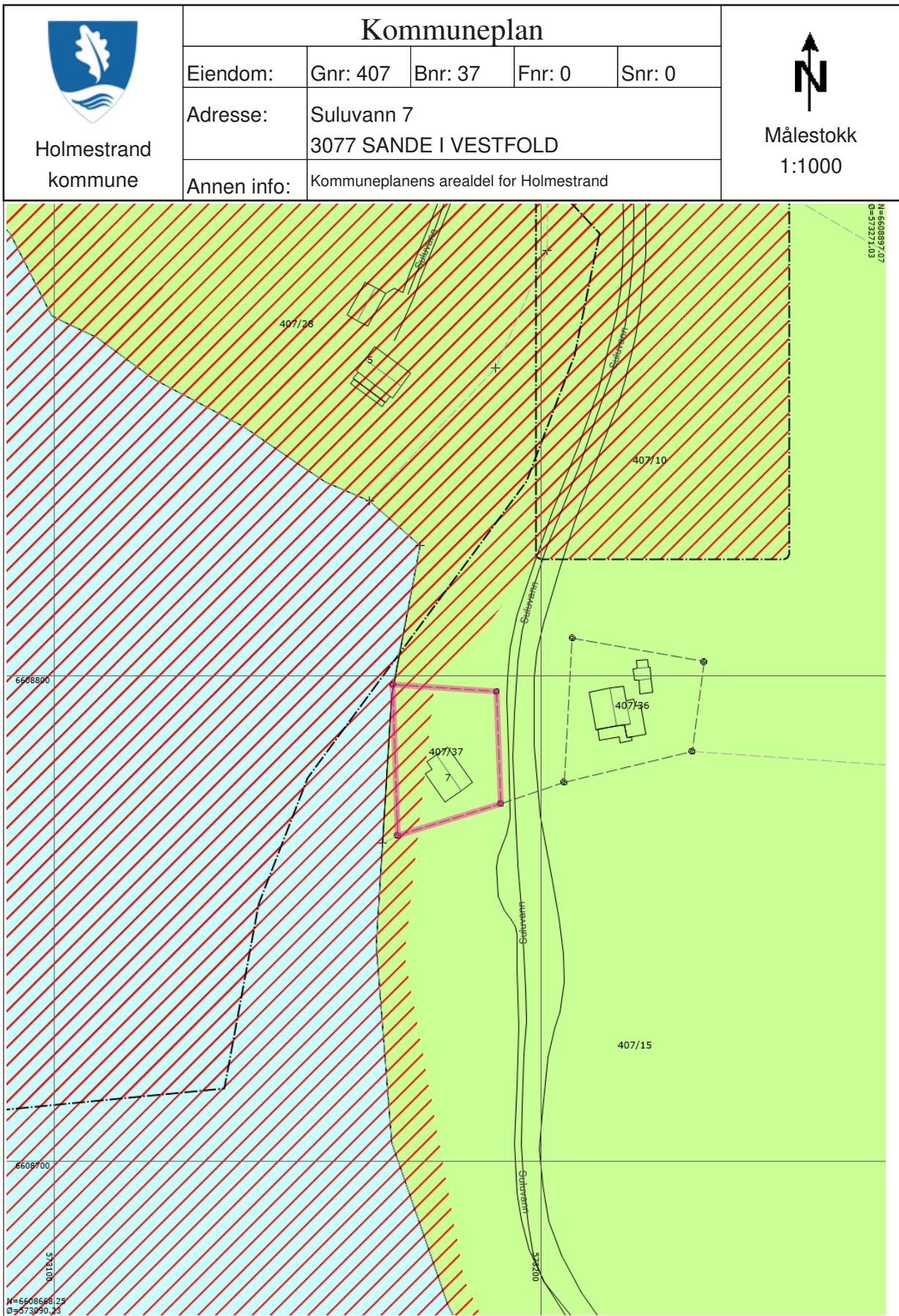
Sport

⚽ Lersbrygga idrettsanlegg Fotball, friidrett	13 min	🚗 6.4 km
⚽ Selvik skole Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	14 min	🚗 6.8 km
🏊 Spenst Sande	20 min	🚗
🏊 Fitnessplanet Svelvik	28 min	🚗

Dagligvare

Kiwi Nordre Jarlsberg Brygge PostNord	12 min	🚗 5.7 km
Coop Extra Lersbryggen Post i butikk, PostNord	14 min	🚗 6.8 km





Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Traktorveg		Husnummer		Privatveg gatenavn .
	Skogsbilveg gatenavn .		Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for faresoner		Ras- og skredfare		Flomfare
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Elvekant		Innsjøkant		Høydekurve

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00018849	29.04.2025	498af7ab-0428-40eb-b 119-7c5d69eeb922

Om dokumentet

Ident
2018/1731410/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



290479

org.nr./fodselsnr.

ERKLÆRING OM ADKOMST OG PARKERING

Rettighetshaver Rolf Martinsen fnr.:171149- [redacted] eier av Suluvann 7 gnr. 107, bnr. 37i Sande kommune har rett til 2 stk. parkeringsplasser på gnr. 107, bnr. 15 i Sande kommune, som merket på kartet. I tillegg har eiendommen gnr. 107, bnr. 37 i Sande kommune adkomst som merket på kartet. Adkomsten er begrenset til kun gangsti. Det skal ikke opparbeides slik at bil kan kjøres på gangstien.

Opparbeidelse og vedlikehold av parkeringsplass og adkomst er gnr. 107, bnr. 37 i Sande kommune sitt ansvar.

Denne erklæringen gjelder for nåværende og fremtidig eier av gnr. 107, bnr. 37 i Sande kommune.

Denne erklæringen kan tinglyses på gnr. 107, bnr. 15 i Sande kommune.

Sted, dato: Sande 28.10.18Sted, dato: Sande 27/10-18

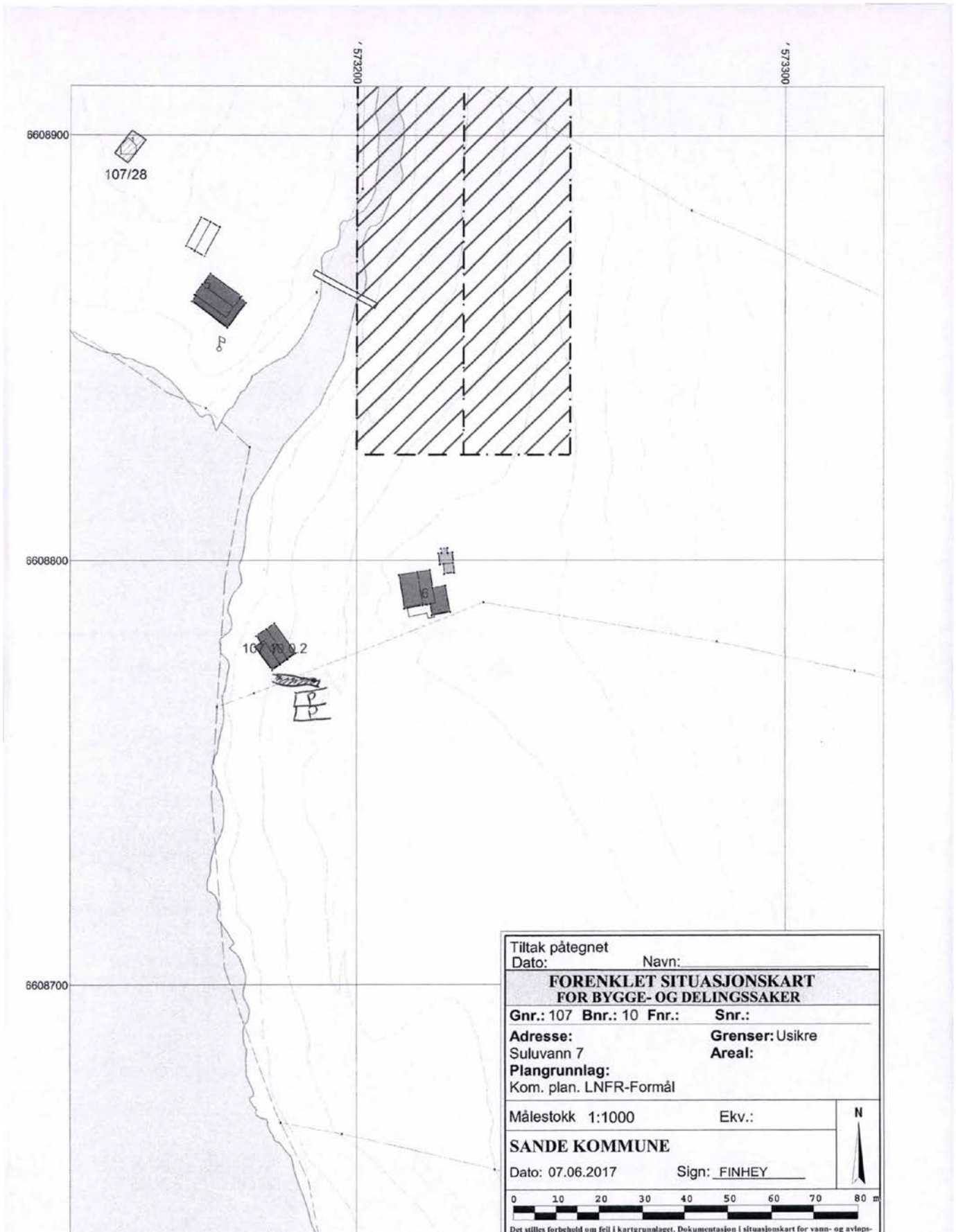
Maja Guldal For 290190 [redacted]

Eier av gnr. 107, bnr. 15 i Sande kommune

Rolf Martinsen

Eier av gnr. 107, bnr. 37i Sande kommune

Doknr.: 1731410 Tinglyst: 27.12.2018
STATENS KARTVERK





Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	407	37	0	0	Suluvann 7, 3077 SANDE I VESTFOLD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	195.11m ²
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	577.83m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

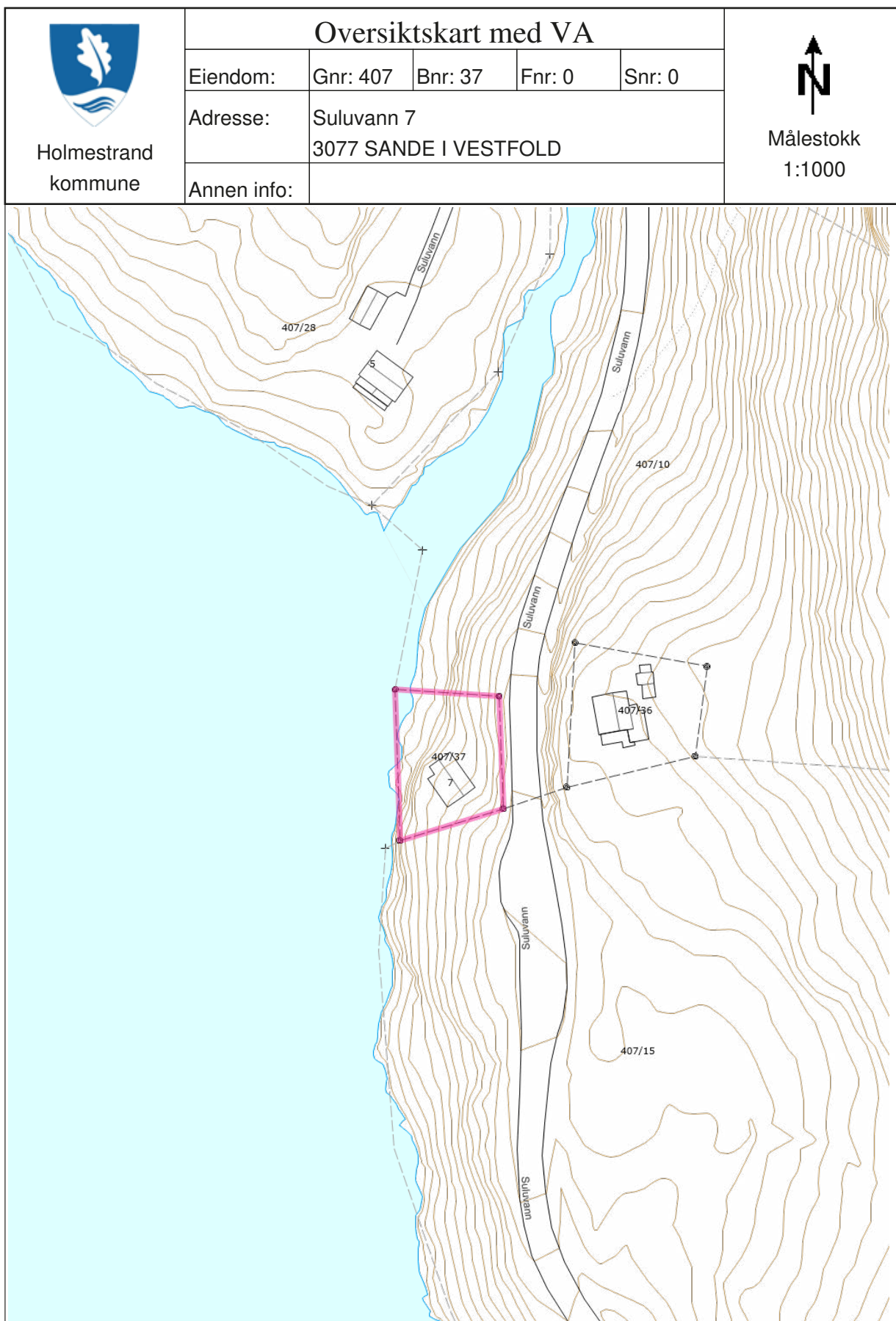
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Traktorveg		Husnummer		Privatveg gatenavn .
	Skogsbilveg gatenavn .		Elvekant		Innsjøkant
	Høydekurve		Elv		Innsjø

Holmestrand Suluvann 7 Megleropplysninger

Kommune:	Holmestrand
Gnr./Bnr./Fnr./Snr:	407/10/0/0
Adresse:	Suluvann 7
Ansvarlig:	MARTINSEN UNNI
Dato:	30.04.2025

Anleggstype avløp

Komponenttype:	Avløpsfritt toalett
Tømmefrekvens	Slamtømming inngår ikke i organisert tømming. Eier kan frivillig benytte firmaet kommunen har avtale med.
Tot. slamvolum m ³ :	

Firma:	Arnkvern Miljø og Renovasjon
Epost:	oslo@va365.no
Telefon:	95 30 23 00

Utslippstillatelse

Ja ☐ Nei ☒

Tilsynet har ikke gitt en utslippstillatelse her.

Foreligger det avvik fra dagens krav til utslipp

Ja ☐ Nei ☐

Dagens krav til utslipp av sanitært avløpsvann er fastsatt av blant annet forurensningsforskriften kapittel 12 og forskrift om utslipp av avløpsvann, Holmestrand.

Tilsynet er ikke kjent med at det er lagt vann inn i bygningen(e) på eiendommen.

Innlagt vann = krav om godkjent avløpsløsning

Hva regnes som innlagt vann?

- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.

- Hageslanger omfattes av uttrykket "rør eller ledning" (aktiv oppfylling av innvendig tank.)
 - Det samme gjelder om man leder regnvann gjennom takrenne og videre inn i bygningen (passiv oppfylling av innvendig tank.)
- Små innvendige beholdere/tanker på 20-25 liter oppfattes ikke som innlagt vann.
 - Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse, jf. forurensningsloven § 8 tredje ledd.
- Kommunen kan, som forurensningsmyndighet, sette krav til utslipp av gråvann under 50 pe fra bygning uten innlagt vann dersom det medfører en fare for forurensning jf. forurensningsloven §§ 7 og 11.
- Dersom vann er lagt inn i bygningen(e) ber vi eier om å ta kontakt for å avklare avløpsforholdet på eiendommen.
- Toalettløsninger som kan etableres uten å søke om utslippstillatelse er:
 - Forbrenningstoalett
 - Biologisk toalett

For mer informasjon

- For mer informasjon om dagens krav til ulike typer avløpsanlegg, se våre nettsider: <http://www.lier.kommune.no/teknisk-og-eiendom/tilsyn-smaa-avlopsanlegg/nytt-avlopsanlegg/>

Foreligger det pålegg om endring av anlegget:

Ja ☐ **Nei** ☒

Hjemmel:

Forbehold ved utlevering av data i forbindelse med forespørsler.

Det tas forbehold om at Tilsynets registre, kart og arkiv ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret og nøyaktige med hensyn til uttak/utvalg av relevante data i alle slags sammenhenger. Brukere av slike data må være bevisst på sammenheng og formål som dataene benyttes samt bruke dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenheng med eiendomsinformasjon.



Holmestrand kommune

Adresse Postboks 312, 3081

Telefon

Utskriftsdato: 30.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Holmestrand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3903 **Gårdsnr.:** 407 **Bruksnr.:** 37

Adresse: Suluvann 7, 3077 SANDE I VESTFOLD

Referanse: 1007250075

Vann	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 407, Bruksnr 37	Kommune:	3903 Holmestrand
Adresse:		Grunnkrets:	803 Galleberg øst
Veiadresse:	Suluvann 7, gatenr 2240	Valgkrets:	7 Sande
	3077 Sande i Vestfold	Kirkesogn:	4030601 Sande
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Suluvann 7	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.08.2018	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	577,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3903/407/37	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3903/407/37	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.06.2018	Avgiver	3903/407/10	-577,9
	Matrikkelført:	20.08.2018	Berørt	0713/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	3903/407/15	0,0
			Mottaker	3903/407/37	577,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Suluvann 7	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	163434466			Antall etasjer:		1

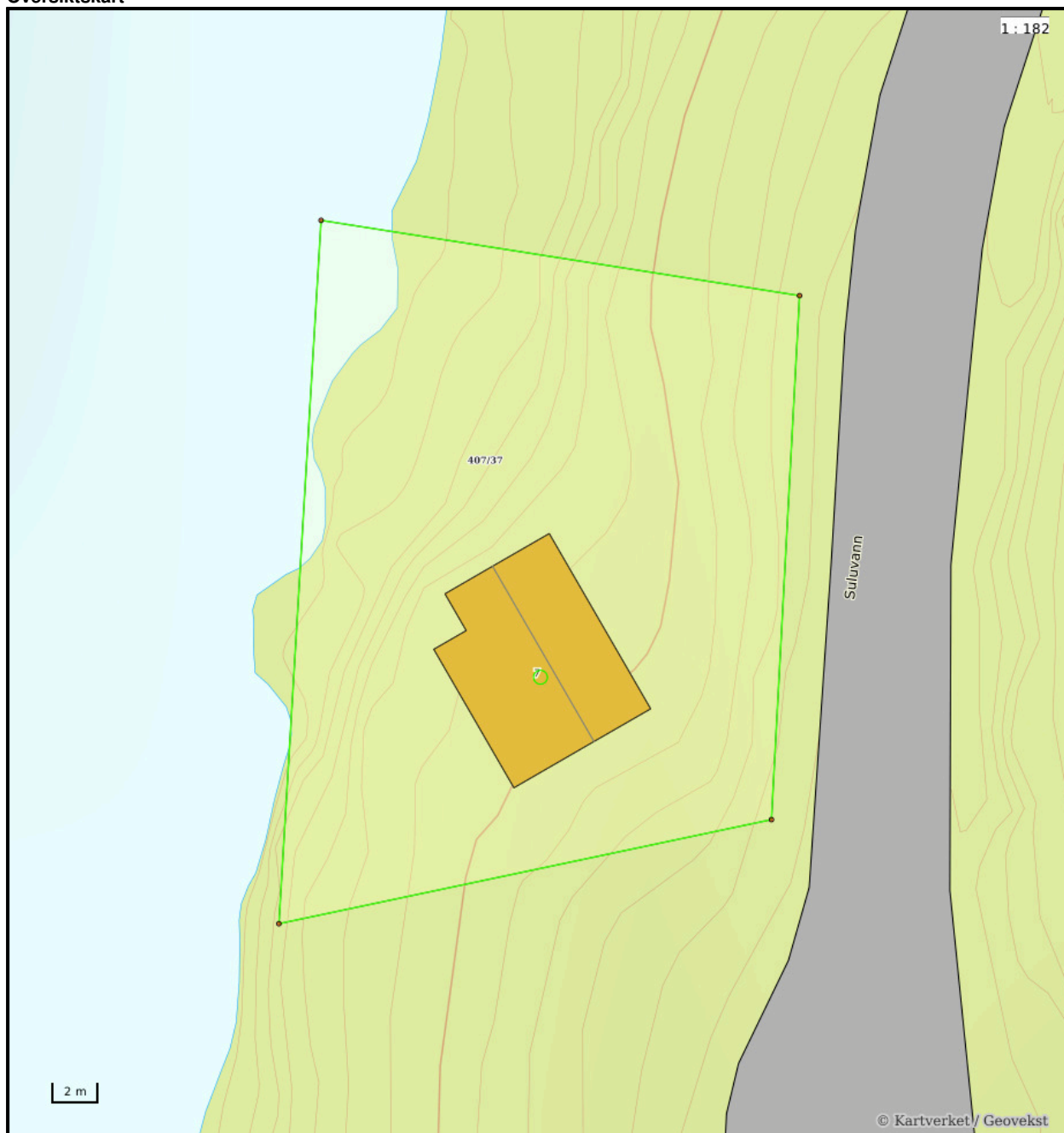
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				36,0	36,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

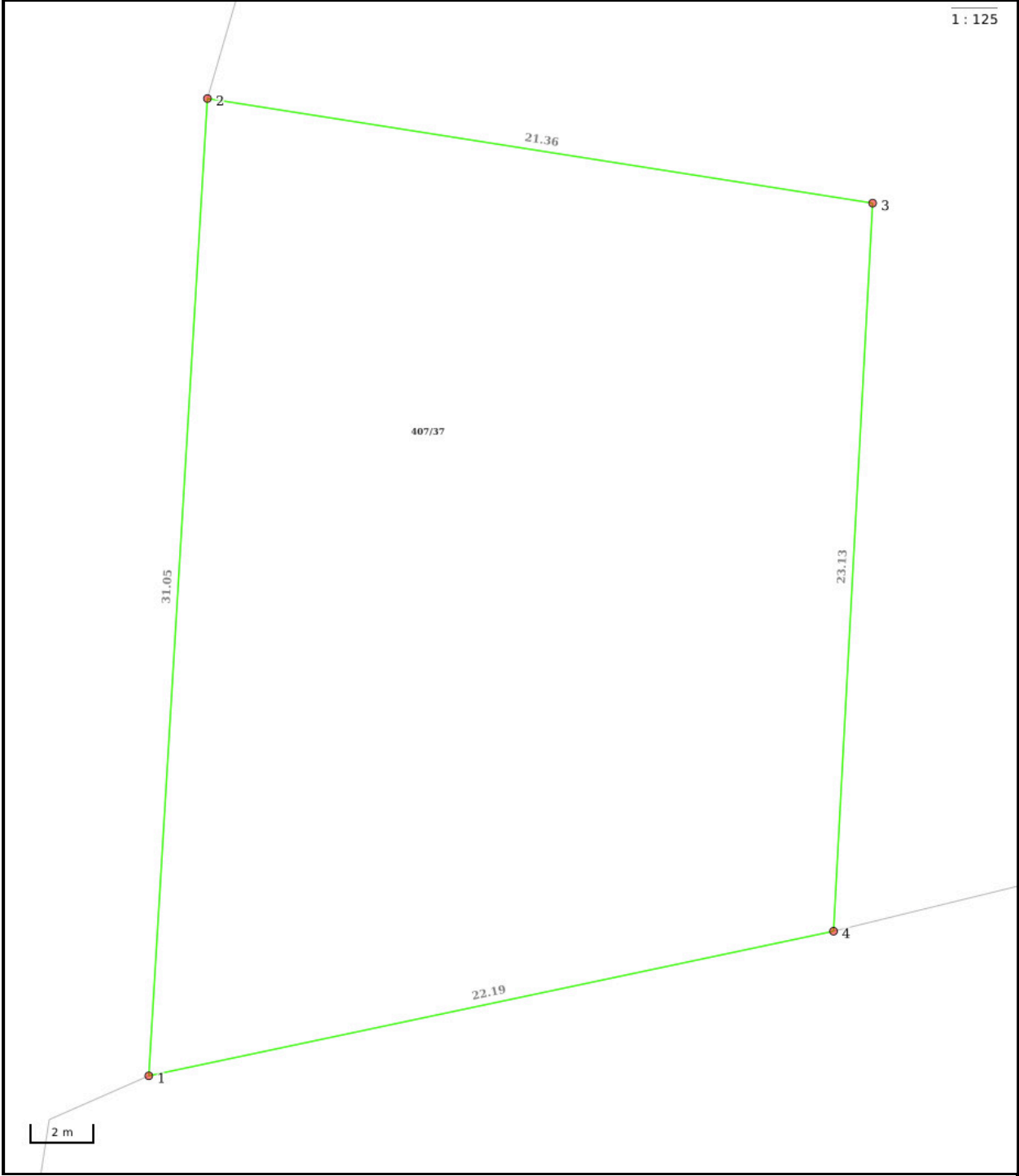
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 577,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 608 767,14	573 170,50	31,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 608 798,18	573 169,55	21,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 608 796,78	573 190,86	23,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 608 773,67	573 191,71	22,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Kommune: 3903 Holmestrand

Eiendom: 3903/407/37/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

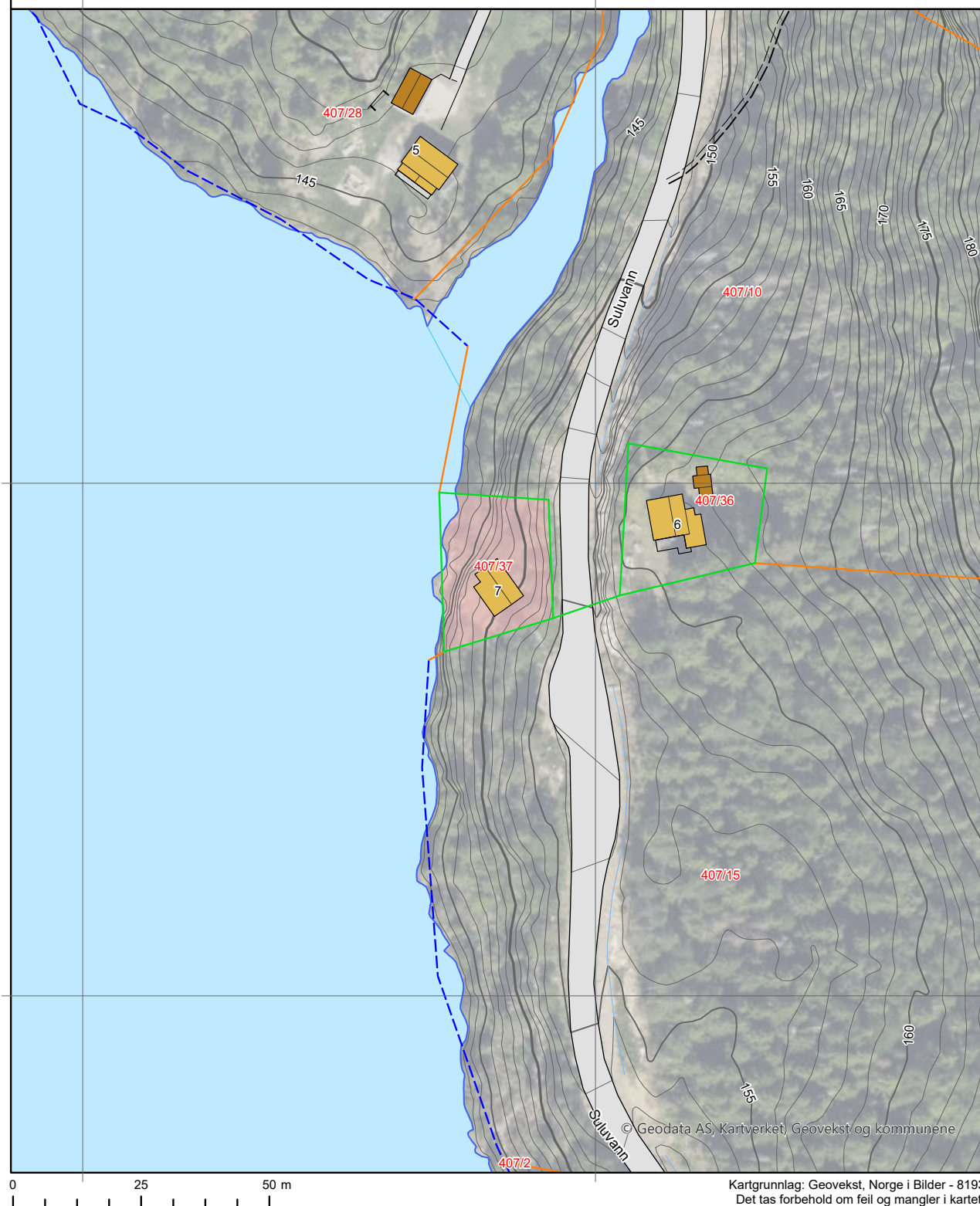
..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 29.4.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 3903 Holmestrand

Eiendom: 3903/407/37/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

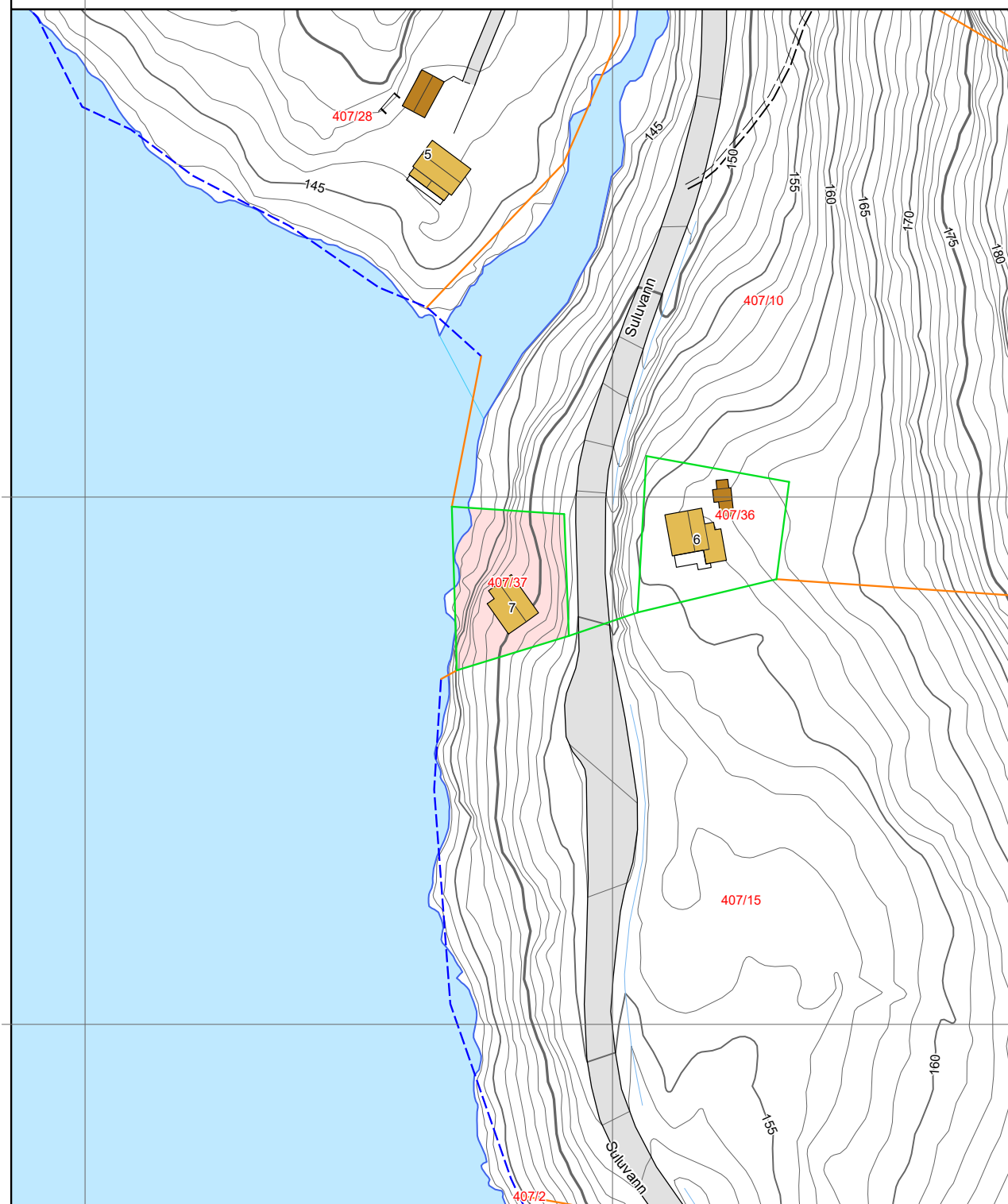
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 29.4.2025



0 25 50 m

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
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00018846	29.04.2025	498af7ab-0428-40eb-b 119-7c5d69eeb922

Om dokumentet

Ident
1974/141/27

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

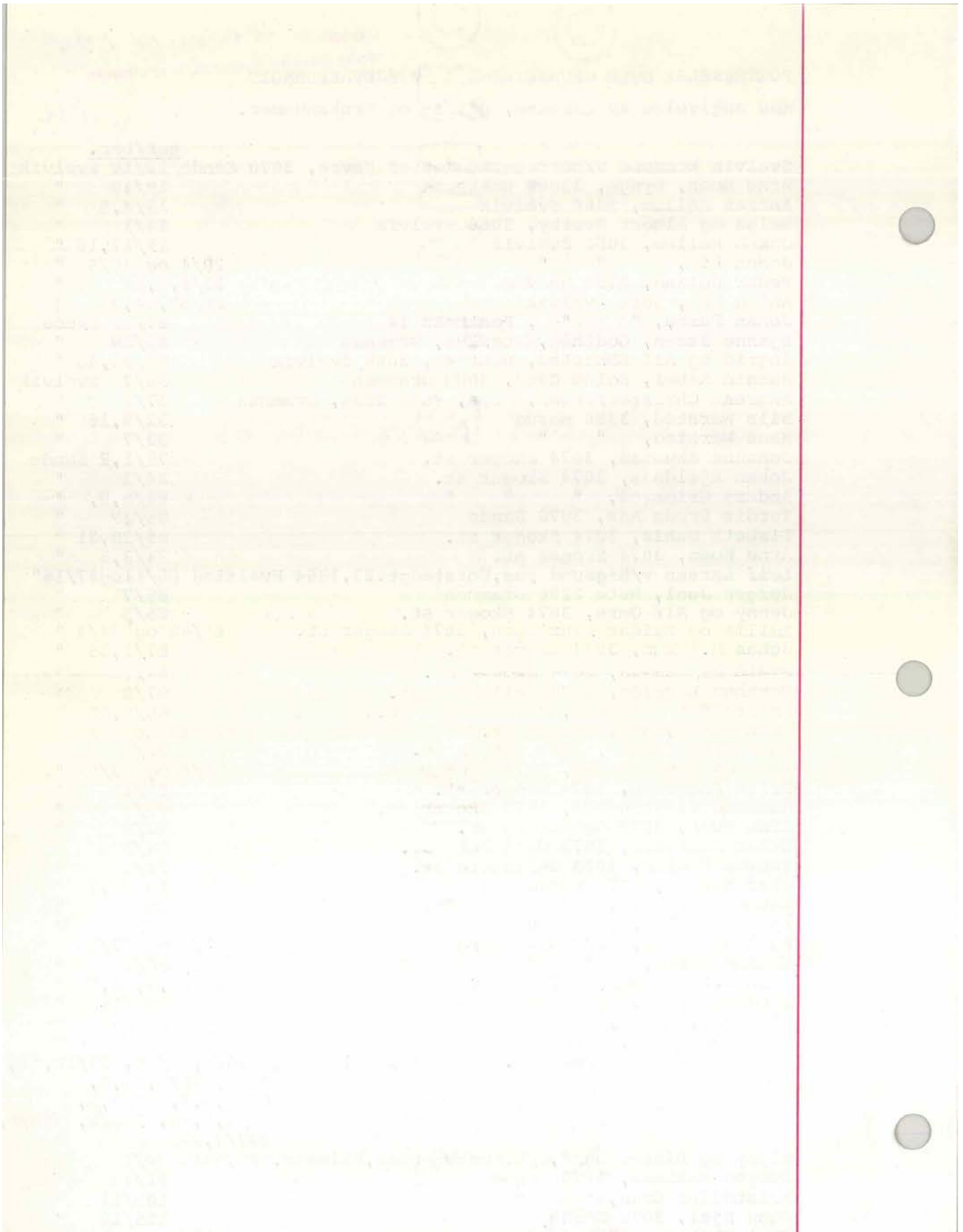
Dagbok nr. 141 dbf. 14.1.74
Holmestrand Sørenskriverembets

kff.

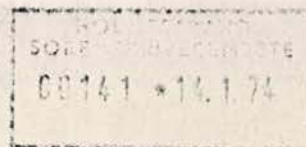
FORTEGNELSE OVER GRUNNEIERNE I RØYSJØYASSDRAGET

med angivelse av adresse, gårds- og bruksnummer.

	gnr./bnr.	
Svelvik kommune v/herredsskogmester Nevra, 3070 Sande	12/10	Svelvik
Arne Hoen, Dyrge, 33000 Hokksund	19/19	"
Andres Hellum, 3060 Svelvik	19/4,5	"
Helga og Albert Øverby, 3060 Svelvik	19/1	"
Jakob Hellum, 3060 Svelvik	19/17,18	"
Johan Eik, " "	20/4 og 20/5	"
Peder Holand, 1750 Halden	21/6,2,14	"
Anton Eek, 3060 Svelvik	20/19,14,38	"
Johan Furru, " " , Postboks 14	87/29	Sande
Bjarne Steen, Godthåp,Rute2296, Drammen	85/28	"
Ingrid og Alf Ebbestad, Boks 42, 3060 Svelvik	85/25,43	"
Harald Aabel, Solum Gård, 3000 Drammen	36/7	Svelvik
Andreas Christoffersen, Støa, Rute 2296, Drammen	37/2	"
Nils Wærsted, 3386 Morud	32/9,16	"
Hans Wærsted, " "	32/7	"
Johanne Skustad, 3074 Skoger st.	79/1,2	Sande
Johan Kjeldaas, 3074 Skoger st.	84/2	"
Anders Grimsrud, " " "	84/8,9,	"
Tordis Breda Aas, 3070 Sande	85/27	"
Lisbeth Dahle, 3074 Skoger st.	85/29,31	"
Arne Hoen, 3074 Skoger st.	84/3,5	"
Leif Larsen v/Sigmund Bue,Hofstadgt.23,1364 Hvalstad	85/11og87/16"	
Jørgen Juel, Rute 2296 Drammen	85/7	"
Jenny og Alf Omre, 3074 Skoger st.	85/5	"
Emilie og Reidar Lauritzen, 3074 Skoger st.	85/42 og 94/4	"
Johan M, Gran, 3074 Skoger st,	87/1,35	"
Svein Pettersen, 3074 Skoger st.	87/7	"
Dorthea Wæreide, 3073 Galleberg st.	87/2	"
Kristoffer Grimsrud, 3074 Skoger st.	86/9,10	"
Trond Haug, 3074 Skoger st.	87/13 og 91/14"	
Karen Fredriksen, 3074 Skoger st.	93/3	"
Aase og Arne Bamrud, 3074 Skoger st.	86/4 og 87/9	"
Frits Andersen, 3074 Skoger st.	91/11	"
Aarmund Ildjarnstad, 3074 Skoger st.	77/6	"
Arne Kvan, 3073 Galleberg st.	93/4	"
Ottar Aashamar, 3073 Galleberg st.	94/3	"
Thomas Ugulen, 3073 Galleberg st.	94/5	"
Olaf Weberg, 3070 Sande	102/6,7	"
Anton Ellingsen, 3074 Skoger St.	102/8	"
Kjell Bjørnløw, 3070 Sande	96/5	"
Hjalmar Lærum, 3073 Galleberg	96/7 og 97/3	"
ERling Lærum, " "	96/1	"
Hans Otto Borgen, 3070 Sande	106/1,3,12,5	"
Johan Guldahl, 3070 Sande	107/15	"
Ole Gran, Bekke, 3070 Sande	107/10	"
Otto Galleberg, 3070 Sande	107/2	"
Sande kommune v/skogbest. Lauvstad, 3070 Sande	84/4,85/24, 91/10,15,	
	94/2, 96/8,10,9,	
	97/4,6,7, 99/2,3,	
	95/4,8,10, 100/2, 106/15	
	107/7,28. 105/54	"
Sigmy og Bianca Lund,v/H.Munthe-Lund,Pilestr.98D,Oslo	34/1	Svelvik
Jørgen Rakkaas, 3070 Sande	91/12	Sande
Kristoffer Gran, " "	108/11	"
Jonn Sjøel, 3070 Sande	105/12	"



2. pl. 14.1.74 av 2 sk.
m/kr. 10.450,-



A V T A L E.

Mellom Drammen kommune og grunneierne langs Røysjøvassdraget i henhold til vedlagte fortegnelse er inngått følgende avtale:

1. Ved Kronprinsregentens resolusjon av 31. mai 1956 har Skoger kommune fått tillatelse til med hjemmel i Vassdragsloven av 15. mars 1940 § 17 å kreve avstått det som trengs av grunn og rettigheter for anlegg av vannverk for Skoger med inntak i Langevann i Røysjøvassdraget og med rett til å senke dette inntil 2 meter samt etter lovens § 18 å ekspropriere bestående bebyggelse i nedbørsfeltet og å pålegge servitutter for å sikre vannet mot forurensning - alt i det vesentlige i samsvar med søknad av 19. oktober 1955, jfr. vedtak av Skoger formannskap i møte 10. mai 1955 i sak nr. 125, kommunens brev av 20. mars 1956 til Hovedstyret for Vassdrags- og Elektrisitetsvesenet og innsendt plan.
2. Ved overskjønn avhjemlet av Holmestrand Herredsrett 10. september 1958 ble erstatninger fastsatt for en rekke inngrep på grunn av vannverkets anlegg. Skader på isveier, fiske, fløtningsmuligheter i Toreselva og alle andre tapsmuligheter skjønnsretten på det daværende tidspunkt ikke hadde oversikt over, ble holdt utenfor skjønnet og ble forutsatt avgjort etter at vannverket var ferdig og man hadde erfaring for hvilke skader som ville oppstå.
3. Som følge av at dammen ved Langevanns utløp er tettet og vannet nå ledes bort fra vassdraget som drikkevann til Drammen, har det også oppstått skader og ulemper i vassdraget fra Langevann til og med Suluvann.
4. Drammen kommune har gjennom denne avtale ervervet alle nødvendige rettigheter fra grunneierne for oppdemning av Nordre Svanevann, Røysjø og Langevann i samsvar med den gitte tillatelse og det avholdte skjønn, jfr. pkt. 1 og 2, samt for overføring av alt vann fra Langevann til Drammen.

- 2 -

og grunneierne kan ikke senere reise krav på erstatning som har sitt grunnlag i disse forhold og kan heller ikke senere motsette seg de tiltak som her er nevnt. Denne bestemmelse er dog ikke til hinder for gjennomføring av pkt. 7, men ytterligere erstatning kan ikke kreves selv om kommunen ikke blir pålagt å slippe vann gjennom demningen ved Langevann i henhold til denne bestemmelse.

5. Drammen kommune betaler grunneierne følgende erstatning:

A: Tilskudd til bygging av erstatningsveier:

18100 m traktorveier	Kr 543.000,-
500 " bilvei	" 37.500,-
bru over Toreselva	" 46.000,-

B: Tap ved endrede driftsforhold	" 171.375,-
----------------------------------	-------------

C: Erstatning for andre ulemper	" 57.375,-
---------------------------------	------------

D: Nedsatt verdi av hyttetomter m.v. Engangserstatning	" 106.128,-
---	-------------

E: Skade på fiske. Engangserstatning	" 30.000,-
--------------------------------------	------------

Sum erstatninger	<u>Kr 991.378,-</u>
------------------	---------------------

6. Drammen kommune er forpliktet til ikke å iverksette tapping av Nordre Svanevann i tidsrommet fra 1. januar til 1. april etter følgende regler:

A. Dersom Nordre Svanevann pr. 1. januar er nedtappet skal dammens bunnluke stå åpen frem til snøsmeltingen om våren, da den kan stenges.

B. Dersom Nordre Svanevann pr. 1. januar er delvis fylt, skal dammens bunnluke være stengt til 1. april samme år, til tross for at vannstanden og isens nivå da vil stige ved eventuelt tilsig. Etter 1. april kan Drammen kommune selv avgjøre om dammens luke skal åpnes eller være stengt.

C. Når Nordre Svanevann er fylt pr. 1. januar, skal dammens bunnluke være stengt til 1. april samme år. Etter 1. april kan Drammen kommune selv avgjøre om dammens luke skal

- 3 -

Drift av den skog som sogner til Nordre Svanevann forutsettes å skje mest mulig samlet og periodevis. Når drift er aktuelt, sendes melding til byingeniøren i Drammen og partene vurderer i fellesskap på hvilken måte Svanevann kan reguleres med sikte på å skape best mulig isvei for det planlagte driftskvantum.

7. På grunn av demningen ved Langevann og overføring av drikkevann til Drammen, slippes det vanligvis ikke vann gjennom demningen og det renner heller ikke vanligvis vann over demningen. Drammen kommune erklærer seg villig til om 20 år å drøfte med grunneierne muligheten av å slippe vann gjennom demningen ved Langevann for å skaffe en minste vannføring i Toreselva. Ved kommunens avgjørelse skal det tas hensyn til om de fordeler som oppnås i Toreselva står i rimelig forhold til verdien av det vann som eventuelt må slippes. Det skal videre tas hensyn til kommunens drikkevannsforsyning og de utgifter kommunen eventuelt vil bli påført dersom vann må skaffes fra andre kilder for å erstatte det vann som eventuelt skulle slippes gjennom Langevannsdemningen.

Dersom grunneierne er misfornøyd med kommunens avgjørelse, kan avgjørelsen påklages til Vassdragsvesenet, som i samråd med Helsedirektoratet med bindende virkning avgjør om kommunens standpunkt er rimelig. Dersom denne avgjørelse går kommunen i mot, avgjør de samme også hvilket kvantum som skal slippes og varigheten av utslippet.

8. Den samlede erstatning utbetales av grunneierne valgt styre i henhold til fullmakt fra grunneierne. Styret skal anvende beløpet til bygging av erstatningsveier slik at Røysjø og Langevann ikke blir brukt til tømmertransport unntatt fra de skraverte felt inntegnet på kartbilag til sakkyndig utredning datert 21. desember 1972 fra Drammensdistriktets Skogeierforening. Drammen kommune har intet ansvar for isens holdbarhet på de vann som omfattes av vannverkets reguleringen.

- 4 -

9. Denne avtale undertegnes av styret for grunneierne i henhold til fullmakt. Avtalen blir å tinglyse på samtlige eiendommer som omfattes av avtalen. Kommunen betaler omkostningene ved tinglysingen.

Drammen, den 20/12 - 1973.

Styret for grunneierne
i henhold til fullmakt:

Arvid Bue
Johu Galleberg
Johan Gran
Anar Laurstad
Brude fang

I henhold til bystyrets
vedtak av 21. august 1973.
Drammen kommune*Håge Kylland*

ordfører

Jan Lantierud
Drammen Kommune
Teknisk rådmann

*Stpl. 10/50**771.328 55 = 18.025, - Stpl.*



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SPØPELASSER 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 hengellås, 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Suluvaan 7
3077 SANDE I VESTFOLD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Johansson

Telefon: 979 82 936
E-post: tommy.johansson@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre