

The image shows a single-story red wooden house with a steep gabled roof. The front facade features a white door with a wreath, flanked by windows. A small porch with white railings and wooden steps leads to the door. The house is surrounded by a green lawn, a large green bush, and a blue sky with light clouds. In the foreground, there is a wooden deck with a potted plant and a wooden bench.

aktiv.

Briskeveien 15, 3158 ANDEBU

**Stor enebolig med utleiedel, gode
solforhold og panoramautsikt
beliggende i et rolig boligfelt!**



Eiendomsmegler MNEF / Partner /

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 300 000,-
Omkostn.: Kr 133 850,-
Total ink omk.: Kr 5 433 850,-
Årlig festeavgift: Kr 8 600,-
Selger: Gjermund Langved
Sunniva Bogstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 268/268 kvm
Tomtstr.: 918.1 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 218, bnr. 33
Oppdragsnr.: 1311240087

Stor enebolig med utleiedel!

Velkommen til Briskeveien 15! Dette er en stor og flott enebolig med godkjent utleiedel sentralt beliggende med gang- og sykkelsti til Andebu sentrum med alle fasiliteter. Blant annet dagligvare, barnehage, barneskole og ungdomsskole. Kun 10 minutter til E-18. Eiendommen gir et solid inntrykk og vil være perfekt for en familie! Det er panoramautsikt fra hovedetasjen og andre etasje, samt gode solforhold!

Boligen rommer blant annet totalt 6 soverom, 3 bad, vaskerom, 3 stuer med mer. Eiendommen er påkostet og oppusset. Kjøkken med hvitevarer fra 2019, oppusset stue med ny peis, nytt gulv stue/kjøkken 2021 hoveddel, fliser i hallen er fra 2025, innmat i sikringskap 2019, nytt bad i leiligheten fra 2025 og opparbeidet hage med mer.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	106
Budskjema	144

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 268 m²

BRA totalt: 268 m²

TBA: 82 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 28 m² Trapperom, bod 1, gang, bod 2, vaskerom

BRA-i: 60 m² Leilighet: Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom 1, bod, bod

1. etasje

BRA-i: 101 m² Hall m/trapp, stue, kjøkken, trapperom, gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3

2. etasje

BRA-i: 51 m² Gang, loftstue, soverom 1, bod, bad, soverom 2

TBA fordelt på etasje

Kjeller

30 m² Terrasse til leilighet

1. etasje

52 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 28 m²

Ikke målbare arealer

I 2. etg. er ikke alt areal medregnet på bad og bod da de ikke har målbare arealer. (kun ved takvindu på bad er målbart)

Ved befaringen er det bruken av rommene som avgjør beregningen av arealene, selv om de kan være i strid med byggeforskriftene.

Noe vanskelig å måle rom i 2. etg. nøyaktig da det er skråtak med forskjellige vinkler, vegger og takvinduer.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg.

Hall m/trapp: 9,4 m²

Stue: 34,2 m²

Kjøkken: 16,2 m²

Trapperom: 1,1 m²

Gang: 3,5 m²

Bad: 4,9 m²

Soverom 1: 11,5 m²

Soverom 2: 9,8 m²

Soverom 3: 6,2 m²

Areal 2. etg.

Gang: 3,8 m²

Loftstue: 20,1 m²

Soverom 1: 13,4 m²

Bad: 1,6 m²

Soverom 2: 11,9 m²

Areal underetasje:

Trapperom: 8,3 m²

Bod 1: 2,2 m²

Bod 2: 2,9 m²

Gang: 8 m²

Vaskerom: 5 m²

Areal leilighet:

Vindfang: 3,2 m²

Gang/stue: 22,1 m²

Kjøkken: 10,2 m²

Garderobe: 4,2 m²

Bad/vaskerom: 6 m²

Bod: 2 m²

Soverom: 9,6 m²

Enebolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

1. etasje:

Det er opprinnelig tegnet en vegg mot kjøkkenet, men dagens løsning har en åpen løsning mot stuen.

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

Diverse elektriker arbeider.

Nytt gulv i stue/kjøkken i 2021.

Utbedret lekkasje i luftehatt i Februar 2024.

I forbindelse med vannlekkasje som ble oppdaget i november 2024 er det i 2025 etablert nytt bad, vannrør, overflater i garderobe, samt ny innmat i sikringsskap i leilighet. Samtidig ble det nye bjelker og enkelte overflater i hall i 1. etg.

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

Det minste soverommet i 1. etg. har for lite areal/volum ihht. forskrifter for rom for varig opphold.

Det er målt areal på 6,2 m² og volum på 14,7 m³ på minste soverom i 1. etg.

Det er anbefalt at et soverom er minimum 7 m² stort, og har et volum tilsvarende 15 m³.

Garasje:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Takkonstruksjonen har endret retning med skråtakene ned mot garasjedører istedenfor som det er tegnet med skråtak ned på langsidene.

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

Montert elbil lader i 2022.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

918.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet.

Historisk oppgitt areal 919 kvm.

Man har vertikaldelt garasje med nabo.

Årlig festeavgift

Kr 8 600

Festetid

Festetiden skal være i 99 år beregnet fra 1. mars 1983.

Regulering av festeavgift

Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften hvert 10. år fra 01.10-1977.

Neste regulering er 01.01.2028.

Festeavgiften skal betales forskuddsvis to ganger i året. Forfall 20/4 og 20/9.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Tomten kan innløses for 25x oppregulert festeavgift.

Festekontrakt datert

10.02.1983.

Beliggenhet

Briskeveien 15 har en idyllisk og barnevennlig beliggenhet i hjertet av Andebu. Her får du det beste fra to verdener – et fredelig nabolag omgitt av vakker natur, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen. Området preges av rolige omgivelser, lite trafikk og flotte grøntområder som gir en trygg og behagelig atmosfære for både familier, par og eldre.

Andebu sentrum ligger kun 2 kilometer unna, noe som gjør det enkelt å ta en rask tur til butikken eller andre nødvendige ærender. Her finner du dagligvarebutikker, apotek, bibliotek, bank, frisør og caféer, samt flere andre servicetilbud. I tillegg er det kort vei til barnehager og skoler – Andebu barneskole ligger ca. 2 km unna, mens Andebu ungdomsskole er omtrent 2,5 km fra boligen. Dette gjør området svært praktisk for barnefamilier.

For den som er glad i friluftsliv, har du et eldorado av turmuligheter rett utenfor døren. Området byr på flotte turstier, skiløyper om vinteren og idylliske skogsområder som passer perfekt for gåturer, sykkelturet og joggeturer. I nærheten finner du også Andebu Idrettspark, med gode fasiliteter for fotball, friidrett og andre aktiviteter, samt idrettslag med tilbud for både barn, ungdom og voksne.

Selv om området er landlig og fredelig, har du enkel tilgang til større byer og hovedveier. Det er gode bussforbindelser til Sandefjord, Tønsberg og Larvik, og med bil når du Sandefjord sentrum på ca. 25–30 minutter. Her finner du et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og Sandefjord stasjon med togforbindelser til både Oslo og Sørlandet. Sandefjord lufthavn Torp ligger ca. 35 minutters kjøretur unna, noe som gir gode reisealternativer både innenlands og utenlands.

Briskeveien 15 er et perfekt sted for deg som ønsker å bo i rolige og trygge omgivelser, omgitt av vakker vestfoldnatur, samtidig som du har kort vei til sentrale tilbud. Her får du nærhet til skole, barnehage, idrettsanlegg og butikker, samt et aktivt og inkluderende lokalsamfunn. Med sin strategiske plassering og naturskjønne omgivelser, er dette et område som passer like godt for barnefamilier som for de som ønsker seg et rolig og komfortabelt hjem.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Møyland barnehage (2-5 år) ca. 1.7 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 1.9 km

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) ca. 1.1 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.3 km

Gjennestad videregående skole ca. 15.4 km

Wang Toppidrett Tønsberg ca. 19 min med bil

Skolekrets

Andebu skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Granheimveien (Linje 124) ca. 0.6 km

Tog: Stokke stasjon 17.1 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca 24 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig over tre etasjer, med godkjent leilighet i underetasjen, oppført i 1983. Vertikaldelt garasje trolig fra samme år. Innvendig er de fleste overflater pusset opp eller fornyet. Hovedboligen fikk nytt kjøkken i 2019, og kjøkkenet i leiligheten er fra 2012. Stue og kjøkken ble renoveret i 2019 og gulv er igjen skiftet i 2021 etter en

vannlekkasje på kjøkkenet. Badet i 2.

etasje er av eldre dato, badet i 1. etasje er fra 2008 og vaskerommet ble oppgradert i 2012. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt for de fleste utvendige bygningsdelene, som bør vurderes for utskiftning i nær fremtid. I 2025 ble det utført oppgraderinger i forbindelse med en vannlekkasje som ble oppdaget i november 2024. I 2025 etablert nytt bad, vannrør, overflater i garderobe, samt ny innmat i sikringsskap i leilighet. Samtidig ble det nye bjelker og enkelte overflater i hall i 1. etg. Hovedbefaring ble utført 12.11.2024 og befaringsinspeksjon av de utbedrede skadene ble utført 11.09.2025. Boligens tilstand vurderes som normal med hensyn til alder. Kostnader til generelt vedlikehold må påregnes over tid, hovedsakelig på grunn av normal slitasje på bygningselementene. For nærmere detaljer henvises til beskrivelsen av de enkelte bygningsdeler. Det bemerkes også at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens forskrifter for inneluft, isolasjon, lyd- og brannkrav er strengere enn de gjeldende da bygget ble oppført.

UTVENDIG

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Renner, nedløp, israfter og beslag er av plastbelagt stål fra byggeåret, samt noe fra 1995. Trinn er montert for feier. En lekkasje ved luftehatten ble utbedret av fagpersoner i februar 2024.

Yttervegger over grunnmur av 15 cm isolert bindingsverk konstruksjon fra byggeår som er utvendig kledd med liggende kledningsbord fra byggeår og 1995. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning. Kledning sist malt i 2019. Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst kun via enkelte innvendige luker i kneloft. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser. De fleste vinduer i boligen er av malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2006. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 1983 og 2-lags isolerglass fra 1995. Takvinduer i tre med utvendig beslag med 2 og 3-lags isolerglass. Malt ytterdører i formpresset materiale. Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass. Malte panelte tredører i underetasje. Dør til leilighet er B-15 brannklassifisert.

Terrasse/platting i forbindelse med inngangsparti som er delvis overbygget på ca. 19 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert

tre. Stående malt rekkverk på 91 cm. Balkong på 33 m² med utgang fra stue.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på søyler ned til grunn.

Stående malte rekkverksbord på 90 cm. Overbygget platting til inngangsparti til leilighet på ca. 30 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Utvendige trapper i impregnerte materialer.

INNVENDIG

Gulver har laminat, parkett og flis. Vegger har tapet, malte panelplater, malte plater og malt trepanel. Tak har malt trepanel og malte/behandlede plater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Ifb med oppussing av kjøkken/stue er det lagt lyddempende plater på gulvet. I 2025 ble trebjelker og isolasjon under

hall skiftet ut etter en vannlekkasje. Gulv mot grunn av betong. Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 8 mm i 1. etg og underetasje som er normalt iht. alder. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er montert peisovn i stue, flis på gulv i front. Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i leilighet i underetasje. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Det ble utført tilsyn av feier i 2024, ingen avvik i besiktiget bolig. Boligens underetasje har pussede lecablokker under terreng og betonggulv. I leiligheten er det innforede vegger i bod som er tekket med gipsplater og laminatgulv i 2025. Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk. Det er innvendige malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM

Flislagt bad i 1. etg. fra 2008. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er svakt fall mot sluk. Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er foretatt fra trapperom uten å påvise unormale forhold. Eldre flislagt bad i 2. etg. Det er flis på vegg og trepanel på innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk. Målt fall på ca. 1:100 over hele gulv. Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil,

gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger. Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test.

Fuktmåling er foretatt fra kryploft uten å påvise unormale forhold. Vaskerom i underetasje fra 2012. Det er baderomsplater på vegg og trepanel på innvendig tak. Sprekk i en plateskjøt bak vvb. Platen er til å ta av for kontroll av bakenforliggende rør. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er svakt fall mot sluk. Det er plastsluk og synlig slukmansjett og synlig membranoppkant på vegg bak varmtvannsbereder. Ingen dokumentasjon av utførelsen er fremvist. Rommet er utstyrt med en utslagsvask i rustfritt stål, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt tilrettelagt for installasjon av dusj. Det er avtrekk i tak og friskluftsventil i vegg. Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold. Badet ble renoveret av fagfolk i 2025. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk og nedsenket dusjsone. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Badet ble ferdigstilt september 2025 og er ubrukt, og det foreligger dokumentasjon. Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

KJØKKEN

Epok kjøkkeninnredning fra 2019 med kjøkkenøy. Det er profilerte fronter og heltre

benkeplate. Oppvaskkum i porselen. Flislagt over benkeplate. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, to komfyrer, mikrobølgeovn, kaffemaskin, platetopp og vinskap. Komfyrvakt er montert. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk. Kjøkkeninnredning i leilighet fra 2012 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er frittstående kjøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er ikke registrert lekkasjer eller fuktskader i forbindelse med vann og avløp i kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber. Stoppekran til hovedbolig er plassert i vaskerom og ble skiftet i 2025. Enkelte utskiftninger er gjort i forbindelse med omgjøringer. Innvendige røropplegg til bad i leiligheten består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i bod med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad. Stoppekran til leilighet er under kjøkkenbenken. Innvendig avløp er av plast. Stakeluke er plassert i trapperommet i underetasjen. Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom, naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm. Boligen varmes opp med strøm og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe på kjøkkenet, montert i 2023. Termostatstyrte varmekabler i hall og samtlige våtrom. Ifølge eier er kablene på badet i 2. etasje defekte. Varmekabler i hall og bad i hybelen er fra 2025. Veggmonterte panelovner. Vedfyring i stue. Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert. Varmepumper må påregnes regelmessig service, to ganger i året, og innedelen må støvsuges regelmessig. Varmtvannsbereder til hovedbolig på 198 liter fra 2011, plassert på vaskerom. Varmtvannsbereder til leilighet på 120 liter fra 2011, plassert under kjøkkenbenk. Boligen har sentralstøvsugeranlegg. Villavent motoren er plassert i trapperommet i underetasjen. Sikringsskap til hovedbolig er plassert i hall i 1. etg. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Innmat i skap er fra 2019 ifølge tidligere takstrapport. Sikringsskap til leilighet er plassert i vindfang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 5 kurser i henhold til kursfortegnelse, 35A skruhovedsikring. Ny innmat i sikringsskap i 2025 utenom hovedsikring som er fra byggeår. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er trolig av fjell og fyllingsmasser. Det er synlig vorteplast mot grunnmur med klemlist. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken. Drenering er fra byggeår ifølge tidligere takstrapport. Grunnmur er oppført av lettklinkerblokker med pusslag. Vegger i leiligheten er innkledd. Boligen er fundamentert med betongplate/såle, som ut fra

byggeåret forventes å være noe isolert og fuktsikret mot grunn. Boligen ligger i skrått terreng, noe som fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmuren. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering. Tomten har stor gressplen. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

Siden taket (taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot med bruk av stige, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Ingen skader er registrert utover normal aldring og værslitasje. Det er noe mose på taket. Vindskiene har behov for vedlikehold.

Normal omleggingstid for betongtakstein er 30–60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Mose bør fjernes, og vindskiene bør vedlikeholdes for å unngå ytterligere forringelse og redusert levetid på taket. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det på sikt oppstå lekkasjer eller skader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp, israfter og beslag er av plastbelagt stål fra byggeåret, samt noe fra 1995. Trinn er montert for feier.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold må påregnes. En lekkasje ved luftehatten ble utbedret av fagpersoner i februar 2024.

Vurdering av avvik:

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

Normal forventet brukstid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål er 25–35 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utskifting av takrenner, nedløp og beslag, da normal forventet brukstid er overskredet. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningens konstruksjon. Regelmessig ettersyn og vedlikehold anbefales for å redusere risikoen for skader.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av 15 cm isolert bindingsverk konstruksjon fra byggeår som er utvendig kledd med liggende kledningsbord fra byggeår og 1995. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning. Kledning sist malt i 2019. Bunnsvill mot inngangsparti i 1. etg. og enkelte kledningsbord skiftet i 2025 etter vannlekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er normal slitasje på utvendige overflater, samt enkelte sprekker i skjøter på panel fra byggeåret.

Åpning i vegg på balkong er tettet med byggeskum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i kledningsskjøter og generell slitasje bør utbedres gjennom vedlikehold eller utskifting for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader.

Åpningen på balkongvegg som er tettet med byggeskum må bygges om, da byggeskum ikke er værbestandig. Skummet bør fjernes og korrekt veggoppbygging etableres for å unngå økt risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.

Adkomst kun via enkelte innvendige luker i kneloft. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Det er en delvis lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er observert enkelte skjolder på undertaket, og noen plater har noe nedbøyning mot takfoten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.

Dører

Malt ytterdører i formpresset materiale. Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass. Malte panelte tredører i underetasje. Dør til leilighet er B-15 brannklassifisert. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdørene. TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdører som er av eldre dato, med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Balkongdøren går i terskelen. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Tettelister utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av tredører er 20–40 år.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av ytterdører og utbedring av tettelister for å sikre god tetthet og forhindre varmetap, trekk og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Balkongdøren bør justeres slik at den ikke går i terskelen, for å unngå ytterligere slitasje og sikre korrekt funksjon. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt energiforbruk, redusert komfort og risiko for fuktskader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/platting i forbindelse med inngangsparti som er delvis overbygget på ca. 19 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Stående malt rekkverk på 91 cm.

Balkong på 33 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på søyler ned til grunn.

Stående malte rekkverksbord på 90 cm.

Overbygget platting til inngangsparti til leilighet på ca. 30 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.

Terrassebordene viser tegn til slitasje, og det er påvist råte i enkelte terrassebord.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverkene bør vurderes oppgradert til dagens krav for å redusere risiko for fallulykker. Slitte og råteskadde terrassebord bør skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for personskade eller skade på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende vedlikehold er redusert levetid og økt fare for skader.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Ifb med oppussing av kjøkken/stue er det lagt lyddempende plater på gulvet. I 2025 ble trebjelker og isolasjon under hall skiftet ut etter en vannlekkasje. Gulv mot grunn av betong.

Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 8 mm i 1. etg og underetasje som er normalt iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

et er målt høydeforskjell på 20 mm gjennom hele rommet, og 14 mm innenfor 2 meter på soverom i 2. etasje.

Normal forventet brukstid for etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40–80 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Konsekvensen av påviste avvik kan være redusert brukstid, skjevheter i gulv og eventuelle problemer med dører og innredning.

Radon

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

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker"

aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Konsekvensen av manglende målinger er at det kan være en ukjent helserisiko knyttet til radoneksponering i boligen.

Rom Under Terreng

Boligens underetasje har pussede lecablokker under terreng og betonggulv.

I leiligheten er det innforede vegger i bod som er tekket med gipsplater og laminatgulv i 2025.

Hulltaking er foretatt i soverom og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 19,9 % i bunnsvill.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

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

Synlig saltutslag i boder i underetasjen og det er indikert høye fuktverdier/forskjeller mot lecamuren.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør foretas en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er for store åpninger mellom trinnene i kjellertrappen, noe som ikke oppfyller dagens forskriftskrav.

Normal levetid for innvendige tretrapper er 15–30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Store åpninger mellom trinnene kan medføre økt risiko for fall, spesielt for barn. Det er ikke krav om utbedring til dagens forskriftskrav, men tiltak kan vurderes ut fra egne behov for å bedre sikkerheten.

Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte og profilerte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

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

Ca. halvparten av dørene i boligen går i karm/terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører som går i karm eller terskel bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre unødig slitasje på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre nedsatt brukervennlighet og økt slitasje.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er svakt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt et fall på ca. 3 mm per meter, noe som avviker fra kravet om tilfredsstillende fall på 10 mm per meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes effektivt mot sluk, for å unngå oppsamling av vann som kan føre til fuktskader eller redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Membranløsningen er ukjent, da den ikke er synlig på grunn av flislim i sluk og under terskel. Dette medfører usikkerhet om utførelse og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse medfører usikkerhet om membranens tilstand, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Det er observert hullmerker i fronten og fuktsvelling på skapinnredningen, samt noe krakelering i servanten. Det er også påvist smelteskader på stikkontakten ved vasken som ser ut til å stamme fra flamme fra et stearinlys.

Konsekvens/tiltak

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og trepanel på innvendig tak.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist bom i enkelte fliser i dusjsonen. Det er også hull i vegg etter tidligere innfestninger ved vask som ikke er tettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hull i vegg bør tettes for å unngå vanninntrenging i konstruksjonen. Bom i flis krever ingen umiddelbar utbedring, men forholdene bør holdes under oppsikt. Konsekvensen av bom i flis kan være at fuger sprekker og at flisene løsner, noe som vil kreve tiltak.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk. Målt fall på ca. 1:100 over hele gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på varmekilde.

Det bør gjennomføres utbedring av varmekilden for å sikre tilfredsstillende oppvarming av gulvet. Manglende tiltak kan medføre redusert komfort og økt risiko for følgeskader på gulvkonstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse medfører usikkerhet om membranens tilstand, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Det er observert fuktsvelling på skapinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadede deler av innredningen bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det

oppstå økt risiko for ytterligere skade på innredningen.

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er svakt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er målt et fall på ca. 5 mm per meter, hvilket avviker fra kravet om tilfredsstillende fall på 10 mm per meter. Det er registrert bom i flis ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det bør vurderes utbedring av fallforholdet for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk, da utilstrekkelig fall kan føre til vannansamling og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Bom i flis bør følges opp, da dette over tid kan føre til at fuger sprekker og fliser løsner, noe som kan medføre behov for utbedring.

Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

UNDERETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig slukmansjett og synlig membranoppkant på vegg bak varmtvannsbereder. Ingen dokumentasjon av utførelsen er fremvist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse medfører usikkerhet om membranens tilstand, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

UNDERETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er avtrekk i tak og friskluftsventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak: Avtrekkssystemet må utbedres, og det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig inneklima.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning fra 2019 med kjøkkenøy. Det er profilerte fronter og heltre benkeplate. Oppvaskkum i porselen. Flislagt over benkeplate. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, to komfyrer, mikrobølgeovn, kaffemaskin, platetopp og venskap. Komfyrvakt er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mindre sprekker i et par fliser på veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Fliser med sprekker bør skiftes ut.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i leilighet fra 2012 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Det er frittstående kjøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er ikke registrert lekkasjer eller fuktskader i forbindelse med vann og avløp i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Innredningen er hel, men har sprekker og fuktmerker på enkelte fronter, noe som påvirker det visuelle inntrykket.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Vannledninger

Vannrør er av kobber. Stoppekran til hovedbolig er plassert i vaskerom og ble skiftet i 2025. Enkelte utskiftninger er gjort i forbindelse med omgjøringer.

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

Det anbefales på generelt grunnlag at VVS-rørapplegg regelmessig ettersees og kontrolleres av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Forventet normal levetid for kobberrør er 25–50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det anbefales å følge med på anlegget og vurdere utskiftning av rør ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak ved behov kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast. Stakeluke er plassert i trapperommet i underetasjen. Avløpsrørene er ikke kontrollert i sin helhet, utover at de fungerte normalt på befaringens dag.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Normal forventet levetid for plastrør er ca. 25–50 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ventilasjon - 2

Gjelder garderobe i leilighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert ventilasjon i garderoberom i leiligheten. Dette medfører redusert luftutskiftning og kan påvirke inneklimate negativt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det bør monteres ventil i vegg for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning og bedre inneklimate. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for mugg- og luktproblemer.

Elektrisk anlegg

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1983

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Fremvist samsvarserklæringer på div. arbeider i 2020, elbil lader i 2022, varmepumpe i 2023, lys på bad i 2024 og renovering av bad/sikringsskap i leilighet i 2025.

Ingen dokumentasjon på ny innmat i sikringsskap i 2019 er fremvist.

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

Nei Ifølge tidligere takstrappport var det el-kontroll i 2019 og pålegg er utbedret. Ikke fremvist rapport.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Generelt om anlegget

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Inntak og sikringsskap

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider før 2020, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

Drenering

Det er synlig vorteplast mot grunnmur med klemlist. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Drenering er fra byggeår ifølge tidligere takstrappport.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er registrert saltutslag og fuktmerker i boder i underetasjen, samt påvist høyt fuktnivå i trekonstruksjonen ved hulltaking.

Normal levetid for drensssystem med drensledninger er 20–60 år.

Normal intervall for vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1–5 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør vurderes omlegging av dreneringen for å redusere fuktproblematikk i underetasjen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til redusert innneklima og skade på bygningsdeler.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført av lettklinkerblokker med pusslag. Vegger i leiligheten er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate/såle, som ut fra byggeåret forventes å være noe isolert og fuktsikret mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist enkelte mindre sprekker samt noe avskalling av pusslaget.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker bør tettes, og avskallinger utbedres for å hindre inntrenging av fukt, som kan føre til forverring av skadene og redusert levetid på grunnmuren. Videre oppfølging anbefales for å avdekke eventuelle nye sprekker, da disse kan indikere underliggende problemer som bør utredes nærmere.

Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng, noe som fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmuren. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering. Tomten har stor gressplen.

Vurdering av avvik:

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

Det er svakt fall mot boligen før terrenget flater ut i forkant av boligen, samt en grop mot leiligheten med mulighet for større vannansamlinger. Det er viktig at terrenget har tilstrekkelig helning bort fra grunnmuren, slik at overflatevann ledes raskt vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning. Det anbefales å arrondere terrenget rundt bygningen slik at det etableres fall fra bygget, eller å iverksette alternative tiltak for å lede vannet bort. Ideelt

bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygningen. Tiltaket bør utføres i forbindelse med eventuell ny drenering, da dette er en naturlig del av arbeidet. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktbelastning på grunnmur og inntrenging av vann i underliggende konstruksjoner.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller andre skader, som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

Forhold som har fått TG3:

Takvinduer

Takvinduer i tre med utvendig beslag med 2 og 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råteskade i takvindu på bad. Takvinduene på soverommet er punkterte.

Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.

Normal intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takvinduer bør skiftes ut for å hindre ytterligere fuktskader i underliggende eller bakenforliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil dette kunne medføre økt risiko for råte, redusert isolasjonsevne og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsugeranlegg. Villavent-motoren er plassert i trapperommet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Anlegget fungerer ikke ifølge eier. Det anbefales nærmere undersøkelse og eventuelt utbedring eller utskifting av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Motoren bør skiftes ut for å gjenopprette funksjonen til sentralstøvsugeranlegget.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 12.11.2024 av Olav R

Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Varmekablene på badet i 2. etasje har sluttet å fungere, det er ikke utbedret. Det har vært vannlekkasje i etasjeskillet, 1/sokkel (det lakk fra gamle kobberrør inne i veggen mellom gangen og kjøkkenet i 1. etasje), så bad i kjeller er totalrenovert. Dette har vært en forsikringssak, og all jobb med riving og gjenoppbygging er gjort av faglærte personer. Alle skader tilknyttet denne vannlekkasjen er utbedret nå pr 11.9.2025.

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

Ja, kun av faglært. Ifm vannlekkasjen er badet i utleieleiligheten i sokkeletasjen totalrenovert. Det er byttet ut gamle kobberrør med rør-i-rør. I tillegg er gammel stoppekran for hoveddelen av boligen byttet ut med en ny pga en liten lekkasje som ble avdekket ifm nevnte arbeider. Recovery AS m/ underleverandører Smart Rør AS, Nilsen Elektro AS og Flis og Våtrom AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja, ref over. Alt er oppgradert iht dagens standard.

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

Vannlekkasje kjøkken (sprekk i avløpsslange til oppvaskmaskin) i 2021. Ifm denne lekkasjen ble det skader på gulvet på kjøkkenet. Pga dette ble skader utbedret og det ble lagt ny parkett i kjøkken/stue i 1. etasje vinteren 2022. Arbeidet ble utført av Kaph Entreprenør AS som en forsikringssak. Fevang Rør & Montering AS

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

Forrige eier avdekket fuktmerker i kjelleren som hadde oppstått pga et skap som hadde stått inntil murveggen fra da vedkommende kjøpte huset i 2013. Et anleggsfirma kom da og sjekket opp dreneringen på utsiden uten å finne noen negative funn. Det er noe fuktmerker/saltutslag i bodene i kjelleren.

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

Hadde en vannlekkasje fra luftehatten/pipa på taket vinteren 2024. Dette ble sett på av takstmann og utbedret av taktekker Walther Karpinnen & Sønn AS samme dag som den ble oppdaget.

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

Sprekk i øvre innerelement på pipe er utbedret etter feiing våren 2021. I tillegg er det gjort utbedringer på pipa og feieluka i utleieleiligheten høsten 2024 etter kontroll våren 2024.

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

Noe sukkermaur om sommeren.

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

2020: Det er installert ny utelampe på sørveggen og spotter på garasje over porten.

2022: Det er installert el-billader i garasjen. 2023: Det er lagt opp til installering av varmepumpe i august. Selve varmepumpen er installert av Scandic Markiser. 2024: Det er byttet lys i taket på på badet i 2. etasje. 2025: Ifm el.arbeider på badet i sokkeletasjen er det installert nytt sikringsskap med automatsikringer. Forøvrig er det installert nye varmekabler (+ i gangen i 1. etasje), samt spotter i taket (Nilsen Elektro AS). Arbeid utført av Elektro 1 Tønsberg AS

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

El-billader fra Easee ble installert i garasjen av Elektro 1 Tønsberg AS høsten 2022, jf over.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Utleiedel på ca 60 kvm i deler av sokkeletasjen.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Godkjent utleiedel.

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

Festetomt.

Ifm vannlekkasjen som ble oppdaget høsten 2024 er det nå i 2025 gjort følgende i tillegg til det som allerede er nevnt: Gangen i 1. etasje: Nytt gulv "fra bunnen" (fra nye bærebjelker til gulvplater, flytesparkling med nye varmekabler og nye fliser) + at flere av veggene er nye. Vegger og tak er malt. Det lille soverommet ved siden av badet i sokkeletasjen: Nytt tak og gulv med laminat + 2 nye vegger. Tak og vegger er malt. Taket i stue/kjøkkendelen i sokkeletasjen er også malt.

Innhold

Boligen går over 3 etasjer med utleieleilighet i kjeller.

1. etasje: Hall m/trapp, stue, kjøkken, trapperom, gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3.

2. etasje: Gang, loftstue, soverom 1, bod, bad, soverom 2

underetasje: Trapperom, bod 1, gang, bod 2, vaskerom.

Leilighet: Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom 1, bod 2, soverom (ikke godkjent soverom)

Halvdel av vertikaldelt garasje.

Standard

Velkommen til Briskeveien 15 -en stor enebolig med godkjent utleiedel hvor du kan flytte rett inn!

Det første som møter deg er en lekker og lys entree med stilige fliser på gulv og skyvedørgarderobe. Det er varmekabler på gulv i gangen. Videre inn kommer du til stuen i hovedetasjen som er lys og luftig med godt lysinnslipp fra de store vinduene. Det er lagt parkett på kjøkken/stue i 2021, samt montert ny lekker peisovn med glass på tre sider slik at du får hyggen fra flammene fra alle vinkler i stuen. Stuen har god plass til både TV-krok og spisestue. Fra stuen har du direkte utgang ut til en romslig balkong med landlig panoramautsikt over hele Gravdal. Her kan du nyte solen dagen lang. Man har også svært god utsikt fra vinduene i selve stuen og spisestuen.

Kjøkkenet er i åpen løsning med spisestuen. Her er det montert nytt og rålekkert kjøkken fra Epoq fra 2019. Massevis av skap- og benkeplass og stor kjøkkenøy i midten. Kjøkkenet er laget for en sosial løsning og vil være kokken i hjemmet sitt nye favorittrom. Det er skrog og fronter av folierte trefiberplater. Heltre benkeplate med kum av kompositt. Av integrerte hvitevarer er det komfyr, stekeovn, dampovn, mikroovn, kjøl/fryseskap, vinskap og kaffemaskin. Ventilator i børstet stål og glass. Frittstående kjøkkenøy med EL uttak i benkeplate. Kjøkkeninnredningen har dempet og delikat farge, samt moderne fliser mellom benk og skap.

Kjøkkenet byr på kjøle- og fryseskap, to ovner - begge med assistent. Den ene ovnen har damp funksjon og den andre med HomeConnect og Wifi.

Kjøkkenet har også mikrobølgeovn med mange menyvalg, kjøkkenøyen har plass for måltider for to på enden, og stikkontakt med USB. Kjøkkenet byr også på svært god oppbevaringsplass, og har WaterStop.

Det er tre soverom i hovedetasjen. Hva med å bruke det ene soverommet til kontor med utsikt? Soverommene er av god størrelse. Det er også eget bad i denne etasjen med badekar. Badet er fra 2008 og fremstår delikat. Her kan man få spafølelsen. Det er to soverom i andre etasje og eget bad. Badet har toalett, dusjvegg og servant, samt et stilig takvindu som slipper inn masse lys. Det er i tillegg egen stue i andre etasje - perfekt når barna trenger sin egen frisone.

I underetasjen er det massevis av lagringsplass og eget vaskerom! Vaskerommet har fliser på gulv og plater på vegg. God plass til både vaskemaskin og tørketrommel.

Utleiedel:

Kjøkkeninnredning fra 2012 med skrog og fronter av folierte trefiberplater. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate og med kum i rustfritt stål. Plass for komfyr, kjøleskap og vaskemaskin. Ventilator over komfyr.

Badet er helt nytt i 2025 og har varmekabler.

Det er 1 godkjent soverom i utleiedelen, det andre soverommet er kun innredet og er

tegnet inn på tegninger fra kommunen som "klær". Utleiedelen har egen uteplass og det er kun inngang til utleiedelen via egen inngang.

Garasjen tilhørende denne eiendommen er en halvpart av dobbelgarasje med naboen. Det er innlagt strøm, leddport av lakkert stål med automatisk åpner. Taket og takrenne er lagt om i 2020 og porten er fra 2019.

Elektrisk anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett. Innmat i skap er fra 2019. Sikringsskap i leilighet med ny innmat fra 2025 foruten hovedsikringen som er fra byggeår.

Kort oppsummert:

- Helt nytt Eposkjøkken med hvitevarer fra 2019.
- Hele 6 soverom totalt!
- Godkjent utleidel. Leiligheten har helt nytt bad, vannrør, overflater i garderobe, ny innmat i sikringsskap i leilighet.
- Innmat i sikringsskap fra 2019.
- Varmtvannsberedere fra 2011 med kapasitet på 200 og 120 l.
- Betydelig oppusset hovedetasje i 2019. Nytt gulv i stue/kjøkken 2021. Nye fliser i hall.
- Store og flotte uteområder! Blant annet panoramautsikt fra hovedetasjen og andre etasje.
- Ny lekker peisovn fra 2019 i stue hovedetasje.
- Bad i hovedetasje fra 2008.
- To stuer i hoveddelen.
- Gjennomgående gode løsninger og planløsning! Perfekt bolig for familien!
- Eget vaskerom i hoveddelen.
- Eiendommen ligger i enden av en innkjørsel og det er derav ikke gjennomkjøring eller usjenerende støy.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Scannett.

Parkering

Parkering med plass til en bil i vertikaldelt garasje med nabo.
Ellers parkering på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

29783390

Diverse

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe på kjøkkenet, montert i 2023. Varmepumper må påregnes regelmessig service, to ganger i året, og innedelen må støvsuges regelmessig.

Termostatstyrte varmekabler i hall og samtlige våtrom. Ifølge eier er kablene på badet i 2. etasje defekte. Varmekabler i hall og bad i hybelen er fra 2025.

Veggmonterte panelovner.

Vedfyring i stue.

Peisovn i 1. etasje stue, modell Nordpeis.

Det er utført tilsyn 1/2-2024. Det er utført feiing 24/9-2024.

Info strømforbruk

Selger har p.t ikke avtale med Norgespris for strøm på eiendommen.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 300 000

Kommunale avgifter

Kr 24 073

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (fellesløsning inntil 140L) samt feie- og tilsynsavgift. Festeavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 1 490 426

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 961 704

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud 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 218, bruksnummer 33, festenummer 60 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/218/33/60:

27.04.1983 - Dokumentnr: 9000755 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 414

MED FLERE BESTEMMELSER

Opprinnelig dok nr 5636/1983 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:218 Bnr:33 Fnr:60 F1

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig med utleieleilighet datert 26.11.2012.

Det foreligger tegninger for enebolig med utleilighet og dobbelgarasje datert 30/9-2001. Det foreligger ikke spesifikk ferdigattest for garasjen. Kjøper overtar evt risiko og kostnader med ifbm. dette.

Soverom ved siden av baderom i utleiedelen er ikke et godkjent soverom (tegnet inn som "klær" på tegninger fra kommunen).

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.11.2012.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløps nett.

Eiendommen er tilknyttet privat vei i følge Sandefjord kommune.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 21.09.2023

Delarealer: Delareal917 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: B

Delareal: 1 m

Arealbruk: Friområde, Framtidig

Områdenavn: GF

Reguleringsplaner:

Navn: Andebu sentrum

Plantype: Områderegulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 03.04.1986

Delarealer: Delareal 855 m

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Delareal: 1 m

Formål: Annet friområde (Park, turvei, lekeplass)

Delareal: 62 m

Formål: Kjørevei

For nærmere beskrives kan reguleringsplan ses hos megler.

Øst for eiendommen er det tegnet inn høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler).

Tomtegrensen i sør skjærer igjennom halvparten av den doble garasjen. Den ene halvparten av garasjen tilhører denne eiendommen, den andre tilhører

naboeiendommen med gnr: 218/bnr: 33/fnr: 59.

Nord for eiendommen er det regulert til frittliggende småhusbebyggelse og annet friområde.

Adgang til utleie

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

Leiligheten leies ut p.t for kr 9000,- pr mnd inkl. internett, men uten strøm. Iflg. eier. Iflg. eier prøver leietaker å finne et annet sted. Leietaker har 3 mnd oppsigelsestid.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

132 500 (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))

133 850 (Omkostninger totalt)

149 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

152 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 433 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 449 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 452 550 (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 133 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

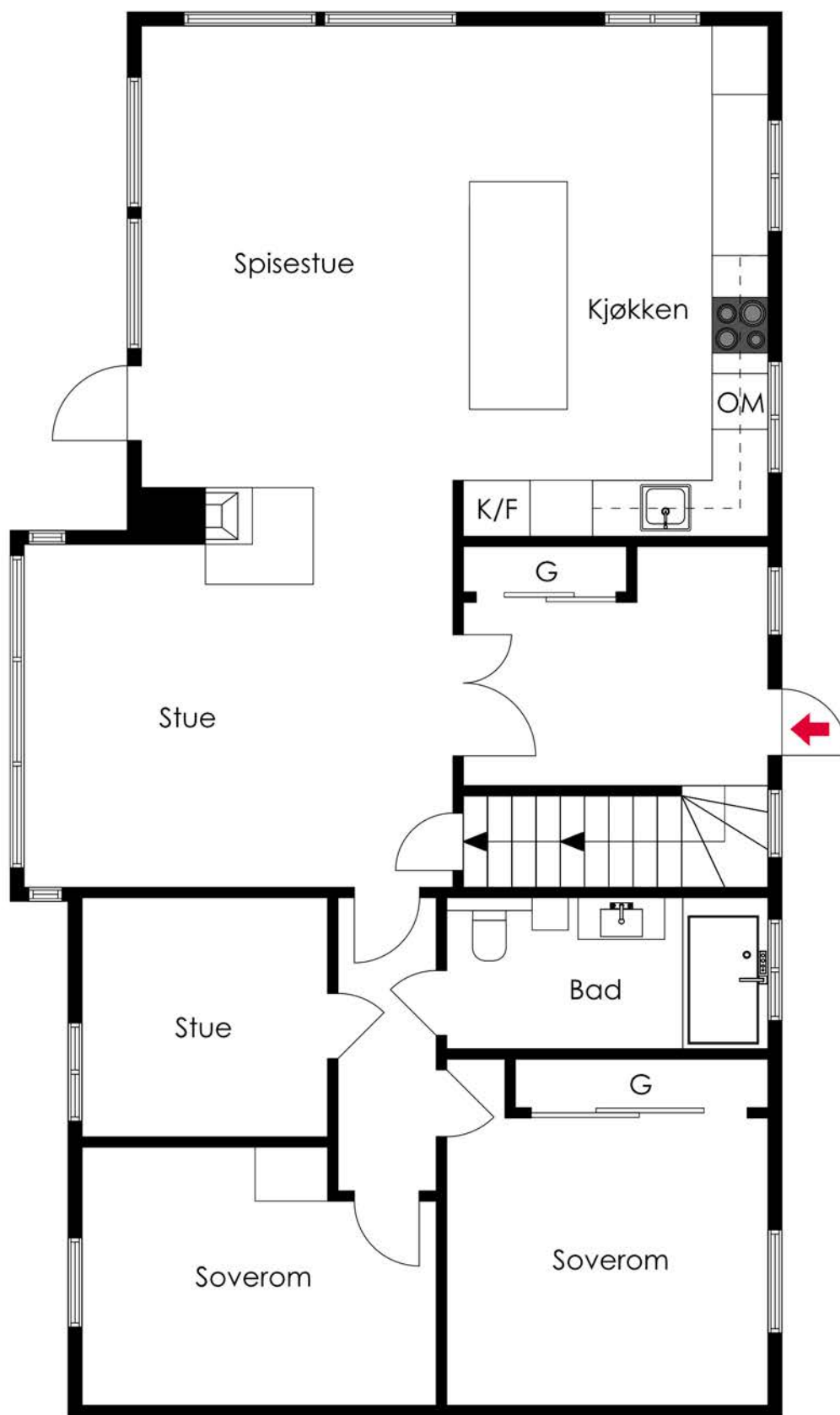
Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

12.09.2025

Velkommen inn! Helt nye gulvfliser og
varmekabler fra 2025. Stor skyvedørsgardoe
og romslig hall!







Boligen har vært godt vedlikeholdt gjennom årene, med flere oppgraderinger.













Epoq kjøkken fra 2019 med integrert kjøl/ fryseskap, oppvaskmaskin, to komfyrer, mikrobølgeovn, kaffemaskin, platetopp og vinskap. Komfyrvakt er montert og ventilasjon har avtrekk ut.









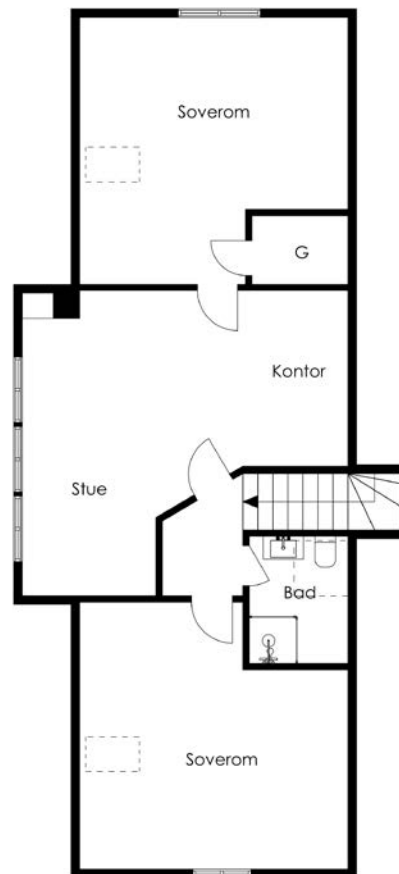








2. etasje inneholder eget bad, stue/kontor og 2 gode soverom. Praktisk med bad i alle etasjer!

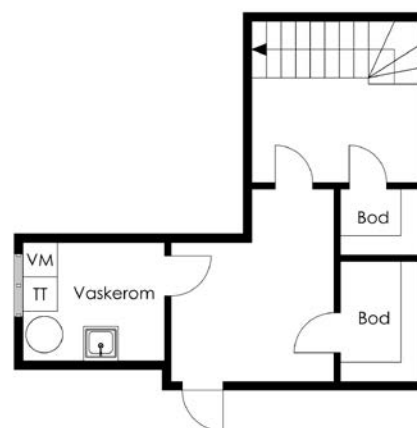


2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

aktiv.
Produced by DIAKRIT



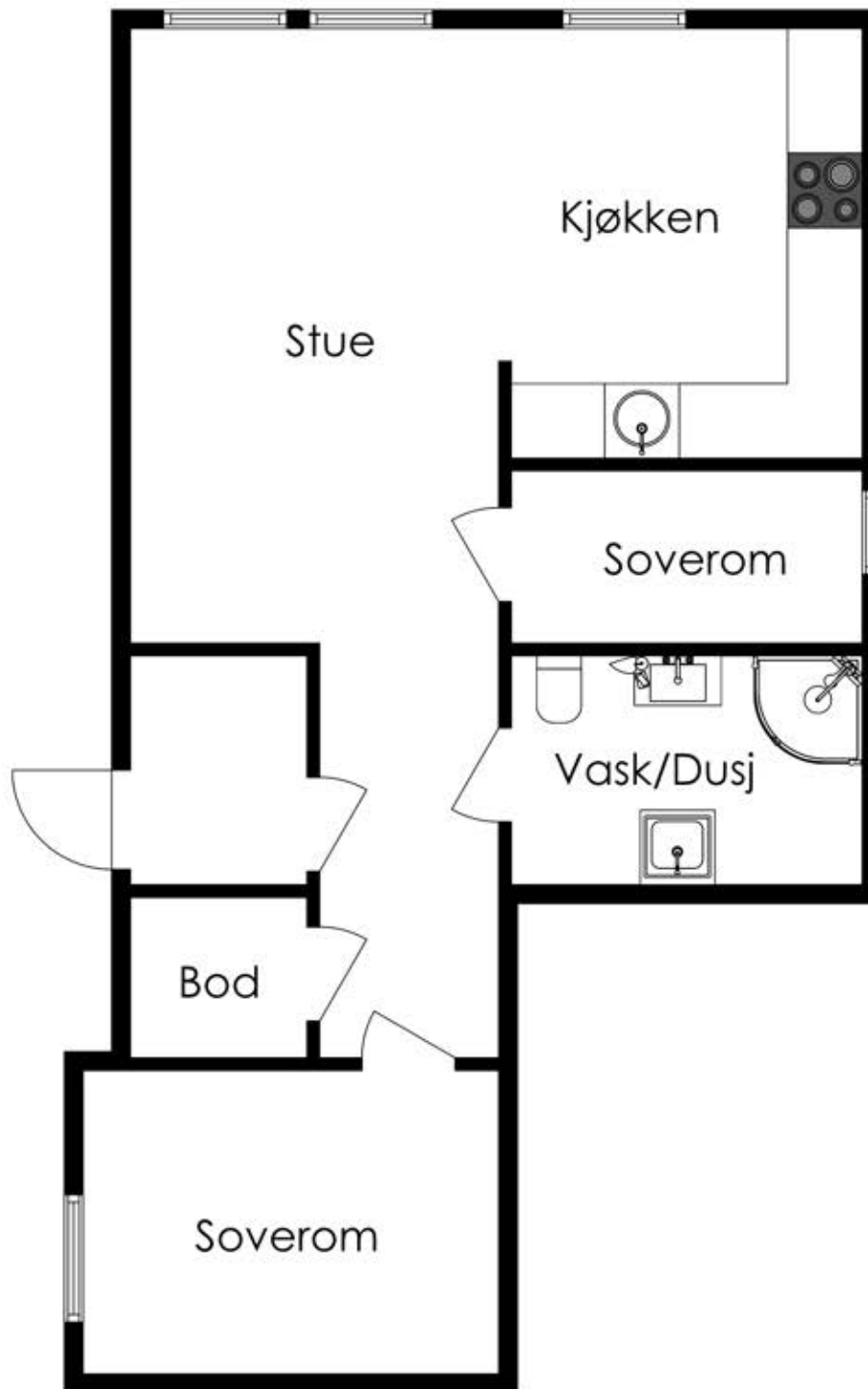
Plantegning underetasje - denne delen
tilhører boligen. Plantegning til høyre
tilhører leiligheten.



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

aktiv.
Produced by DIAKRIT





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

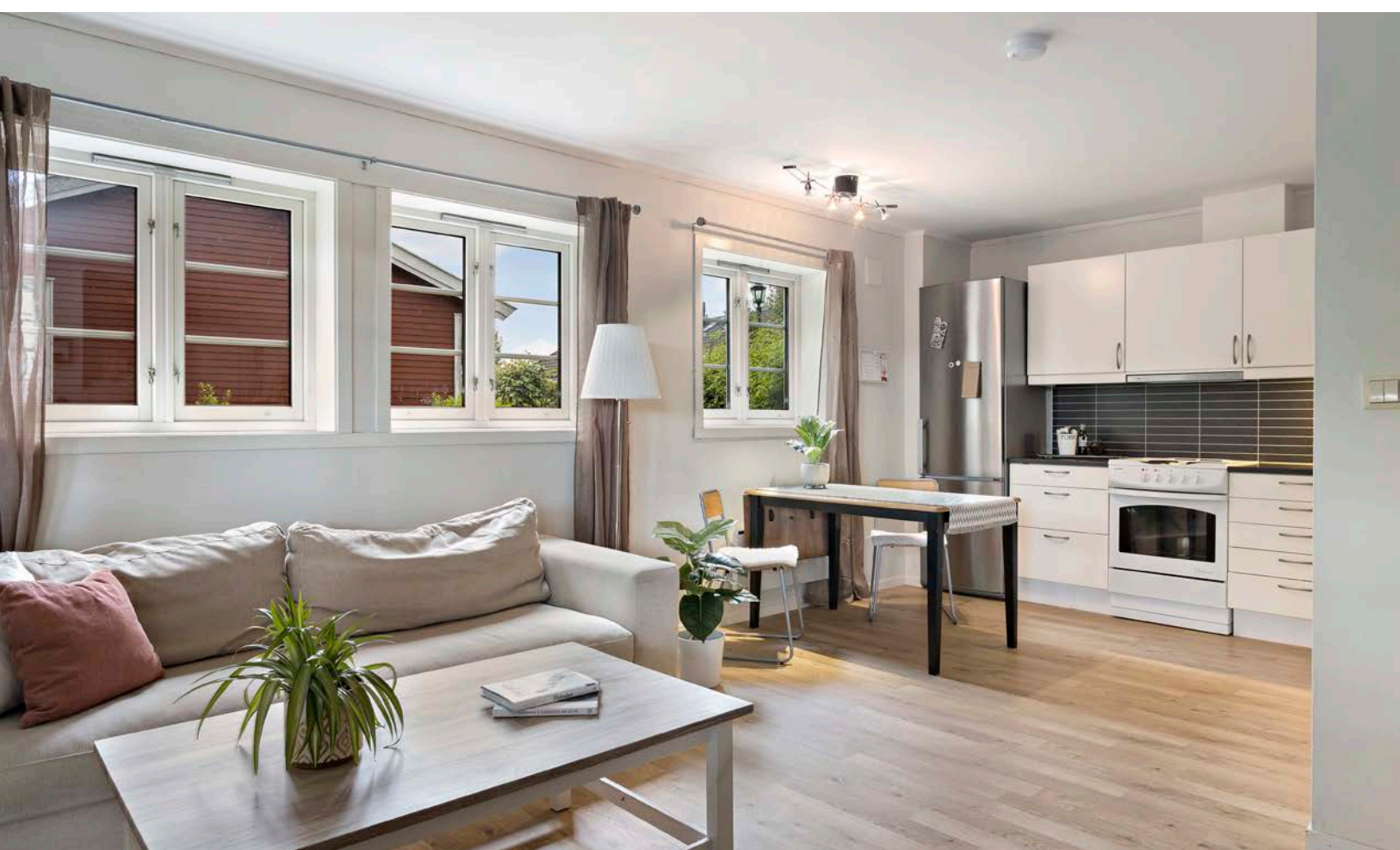
aktiv.

Produced by **DIAKRIT**





Photo by DIAKRIT



Vertikaldelt garasje fra 1984. Taket til garasjen er lagt om i 2020. Elbillader fra 2022.





Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311240087	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sunniva Bogstad	Gjermund Langved
Gateadresse	
Briskeveien 15	
Poststed	Postnr
ANDEBU	3158
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind Forsikring AS
Polise/avtalnr.	29783390

Document reference: 1311240087

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Varmekablene på badet i 2. etasje har sluttet å fungere, det er ikke utbedret. Det har vært vannlekkasje i etasjeskillet, 1/sokkel (det lakk fra gamle kobberør inne i vegg mellom gangen og kjøkkenet i 1. etasje), så bad i kjeller er totalrenovert. Dette har vært en forsikrings sak, og all jobb med riving og gjenoppbygging er gjort av faglærte personer. Alle skader tilknyttet denne vannlekkasjen er utbedret nå pr 11.9.2025.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ifm vannlekkasjen er badet i utleieleiligheten i sokkeletasjen totalrenovert . Det er byttet ut gamle kobberør med rør-i-rør. I tillegg er gammel stoppekran for hoveddelen av boligen byttet ut med en ny pga en liten lekkasje som ble avdekket ifm nevnte arbeider.

Arbeid utført av

Recovery AS m/ underleverandører Smart Rør AS, Nilsen Elektro AS og Flis og Våtrom AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, ref over. Alt er oppgradert iht dagens standard.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vannlekkasje kjøkken (sprekk i avløpsslange til oppvaskmaskin) i 2021. Ifm denne lekkasjen ble det skader på gulvet på kjøkkenet. Pga dette ble skader utbedret og det ble lagt ny parkett i kjøkken/stue i 1. etasje vinteren 2022. Arbeidet ble utført av Kaph Entreprenør AS som en forsikrings sak.

Arbeid utført av

Fevang Rør & Montering AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forrige eier avdekket fuktmerker i kjelleren som hadde oppstått pga et skap som hadde stått inntil murveggen fra da vedkommende kjøpte huset i 2013. Et anleggsfirma kom da og sjekket opp dreneringen på utsiden uten å finne noen negative funn. Det er noe fuktmerker/saltutslag i bodene i kjelleren.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hadde en vannlekkasje fra luftehatten/pipa på taket vinteren 2024. Dette ble sett på av takstmann og utbedret av taktekker Walther Karpinnen & Sønn AS samme dag som den ble oppdaget.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i øvre innerelement på pipe er utbedret etter feiling våren 2021. I tillegg er det gjort utbedringer på pipa og feieluka i utleieleiligheten høsten 2024 etter kontroll våren 2024.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe sukkermaur om sommeren.

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 faglært
Beskrivelse	2020: Det er installert ny utelampe på sørveggen og spotter på garasje over porten. 2022: Det er installert el-billader i garasjen. 2023: Det er lagt opp til installering av varmepumpe i august. Selve varmepumpen er installert av Scandic Markiser. 2024: Det er byttet lys i taket på på badet i 2. etasje. 2025: Ifm el.arbeider på badet i sokkeletasjen er det installert nytt sikringsskap med automatsikringer. Forøvrig er det installert nye varmekabler (+ i gangen i 1. etasje), samt spotter i taket (Nilsen Elektro AS).
Arbeid utført av	Elektro 1 Tønsberg AS

Filer

62917ad9-440f-278f-0605-000eadea723a6

20ccd0d2-48e0-308f-0605-000eadea723a6

1a9414c7-a9e3-428f-0605-000eadea723a6

ceda8986-4b3d-478f-0605-000eadea723a6

- 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

Beskrivelse El-billader fra Easee ble installert i garasjen av Elektro 1 Tønsberg AS høsten 2022, jf over.

- 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

- 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

Beskrivelse Utleiedel på ca 60 kvm i deler av sokkeletasjen.

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Godkjent utleiedel.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Festetomt.

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311240087

Tilleggskommentar

Ifm vannlekkasjen som ble oppdaget høsten 2024 er det nå i 2025 gjort følgende i tillegg til det som allerede er nevnt: Gangen i 1. etasje: Nytt gulv "fra bunnen" (fra nye bærebjelker til gulvplater, flytesparkling med nye varmekabler og nye fliser) + at flere av veggene er nye. Vegger og tak er malt. Det lille soverommet ved siden av badet i sokkeletasjen: Nytt tak og gulv med laminat + 2 nye vegger. Tak og vegger er malt. Taket i stue/kjøkkendelen i sokkeletasjen er også malt.

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sunniva Bogstad	f5bb1f422953db1979cd7d 11ce4e4cb050b3a32d	11.09.2025 14:11:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gjermund Langved	36e982b4a22d7406b17e bfe116386295fd23c265	11.09.2025 14:08:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1311240087

- 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>

Tilstandsrapport



Enebolig



Briskeveien 15, 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 218, bnr. 33, fnr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 240 m²



Befaringsdato: 12.11.2024

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 21248-1441

Referansenummer: PI9006

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenner AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsenner]
for eiendomsverdi
"De eiendomsverdi"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over tre etasjer, med godkjent leilighet i underetasjen, oppført i 1983. Vertikaldelt garasje trolig fra samme år.

Innvendig er de fleste overflater pusset opp eller fornyet. Hovedboligen fikk nytt kjøkken i 2019, og kjøkkenet i leiligheten er fra 2012. Stue og kjøkken ble renoveret i 2019 og gulv er igjen skiftet i 2021 etter en vannlekkasje på kjøkkenet. Badet i 2. etasje er av eldre dato, badet i 1. etasje er fra 2008 og vaskerommet ble oppgradert i 2012.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt for de fleste utvendige bygningsdelene, som bør vurderes for utskiftning i nær fremtid.

I 2025 ble det utført oppgraderinger i forbindelse med en vannlekkasje som ble oppdaget i november 2024. I 2025 etablert nytt bad, vannrør, overflater i garderobe, samt ny innmat i sikringsskap i leilighet. Samtidig ble det nye bjelker og enkelte overflater i hall i 1. etg. Hovedbefaring ble utført 12.11.2024 og befaringsrapport ble utarbeidet 11.09.2025.

Boligens tilstand vurderes som normal med hensyn til alder. Kostnader til generelt vedlikehold må påregnes over tid, hovedsakelig på grunn av normal slitasje på bygningselementene. For nærmere detaljer henvises til beskrivelsen av de enkelte bygningsdeler.

Det bemerkes også at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som gjaldt på oppføringsstidspunktet. Dagens forskrifter for innneklima, isolasjon, lyd- og brannkrav er strengere enn de gjeldende da bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

Renner, nedløp, israfter og beslag er av plastbelagt stål fra byggeåret, samt noe fra 1995.

Trinn er montert for feier.

En lekkasje ved luftehatten ble utbedret av fagpersoner i februar 2024.

Yttervegger over grunnmur av 15 cm isolert bindingsverk konstruksjon fra byggeår som er utvendig kledd med liggende kledningsbord fra byggeår og 1995.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning.

Kledning sist malt i 2019.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.

Adkomst kun via enkelte innvendige luker i kne loft.

Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

De fleste vinduer i boligen er av malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2006.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 1983 og 2-lags isolerglass fra 1995.

Takvinduer i tre med utvendig beslag med 2 og 3-lags isolerglass.

Malt ytterdør i formpresset materiale.

Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.

Malte panelte tredører i underetasje. Dør til leilighet er B-15 brannklassifisert.

Terrasse/platting i forbindelse med inngangsparti som er delvis overbygget på ca. 19 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Stående malt rekkverk på 91 cm.

Balkong på 33 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på søyler ned til grunn. Stående malte rekkverksbord på 90 cm.

Overbygget platting til inngangsparti til leilighet på ca. 30 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Utvendige trapper i impregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat, parkett og flis.

Vegger har tapet, malte panelplater, malte plater og malt trepanel.

Tak har malt trepanel og malte/behandlede plater.

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

Ifb med oppussing av kjøkken/stue er det lagt lyddempende plater på gulvet.

I 2025 ble trebjelker og isolasjon under hall skiftet ut etter en vannlekkasje.

Gulv mot grunn av betong.

Retningsavvik er kontrollert. Det er generelt mindre

retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 8 mm i 1. etg og underetasje som er normalt iht. alder.

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

Det er montert peisovn i stue, flis på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i leilighet i underetasje.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Det ble utført tilsyn av feier i 2024, ingen avvik i besiktiget bolig.

Boligens underetasje har pussede lecablokker under terreng og betonggulv.

I leiligheten er det innforede vegger i bod som er tekket med gipsplater og laminatgulv i 2025.

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk.

Det er innvendige malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad i 1. etg. fra 2008.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er svakt fall mot sluk.

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og badekar.

Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test.

Hulltaking er foretatt fra trapperom uten å påvise unormale forhold.

Eldre flislagt bad i 2. etg.

Det er flis på vegg og trepanel på innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk. Målt fall på ca. 1:100 over hele gulv.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil,

Beskrivelse av eiendommen

gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger.
Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.
Fuktmåling er foretatt fra kryp loft uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom i underetasje fra 2012.
Det er baderomsplater på vegg og trepanel på innvendig tak.
Sprekk i en plateskjøt bak vvb. Platen er til å ta av for kontroll av bakenforliggende rør.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er svakt fall mot sluk.
Det er plastsluk og synlig slukmansjett og synlig membranoppkant på vegg bak varmtvannsbereder. Ingen dokumentasjon av utførelsen er fremvist.
Rommet er utstyrt med en utslagsvask i rustfritt stål, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt tilrettelagt for installasjon av dusj.
Det er avtrekk i tak og friskluftsventil i vegg.
Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

Badet ble renover av fagfolk i 2025.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk og nedsenket dusjsone.
Det er plastsluk og smøre membran med dokumentert utførelse.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.
Badet ble ferdigstilt september 2025 og er ubrukt, og det foreligger dokumentasjon.
Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Epoq kjøkkeninnredning fra 2019 med kjøkkenøy. Det er profilerte fronter og heltre benkeplate. Oppvaskkum i porselen. Flislagt over benkeplate. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, to komfyrer, mikrobølgeovn, kaffemaskin, platetopp og vinskap. Komfyrvakt er montert.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Kjøkkeninnredning i leilighet fra 2012 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er frittstående kjøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er ikke registrert lekkasjer eller fuktskader i forbindelse med vann og avløp i kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber. Stoppekran til hovedbolig er plassert i vaskerom og ble skiftet i 2025. Enkelte utskiftninger er gjort i forbindelse med omgjøringer.
Innvendige røropplegg til bad i leiligheten består av plastrør (rør i rør) og det er besikket i rørfordelerskap, plassert i bod med

lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.
Stoppekran til leilighet er under kjøkkenbenken.
Innvendig avløp er av plast. Stakeluke er plassert i trapperommet i underetasjen.
Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom, naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalventiler i vinduskarm.
Boligen varmes opp med strøm og vedfyring.
Luft-til-luft varmepumpe på kjøkkenet, montert i 2023.
Termostatstyrte varmekabler i hall og samtlige våtrom. Ifølge eier er kablene på badet i 2. etasje defekte. Varmekabler i hall og bad i hybelen er fra 2025.
Veggmonterte panelovner.
Vedfyring i stue.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, to ganger i året, og innedelen må støvsuges regelmessig.
Varmtvannsbereder til hovedbolig på 198 liter fra 2011, plassert på vaskerom.
Varmtvannsbereder til leilighet på 120 liter fra 2011, plassert under kjøkkenbenk.
Boligen har sentralstøvsugeranlegg. Villavent motoren er plassert i trapperommet i underetasjen.
Sikringsskap til hovedbolig er plassert i hall i 1. etg.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.
Innmat i skap er fra 2019 ifølge tidligere takstrapp.
Sikringsskap til leilighet er plassert i vindfang.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 5 kurser i henhold til kursfortegnelse, 35A skruhovedsikring.
Ny innmat i sikringsskap i 2025 utenom hovedsikring som er fra byggeår.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er trolig av fjell og fyllingsmasser.
Det er synlig vorteplast mot grunnmur med klemlist. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.
Drenering er fra byggeår ifølge tidligere takstrapp.
Grunnmur er oppført av lettklinkerblokker med pusslag. Vegger i leiligheten er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate/såle, som ut fra byggeåret forventes å være noe isolert og fuktsikret mot grunn.
Boligen ligger i skrått terreng, noe som fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmuren. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.
Tomten har stor gressplen.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

1. etasje:

Det er opprinnelig tegnet en vegg mot kjøkkenet, men dagens løsning har en åpen løsning mot stuen.

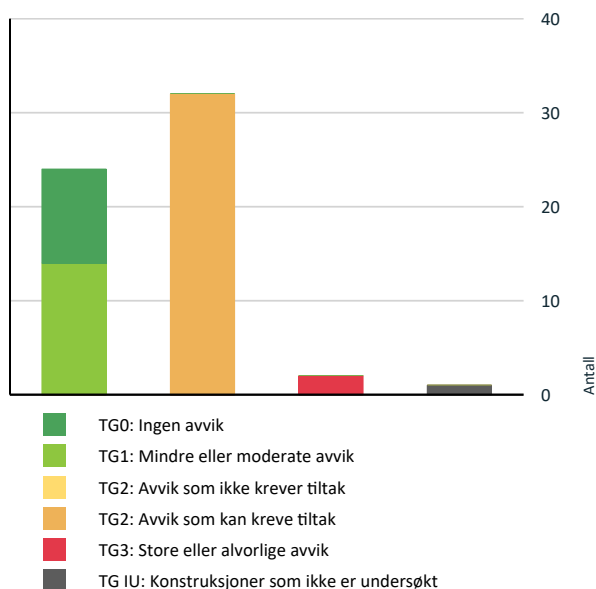
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Takkonstruksjonen har endret retning med skråtakene ned mot garasjedører istedenfor som det er tegnet med skråtak ned på langsidene.

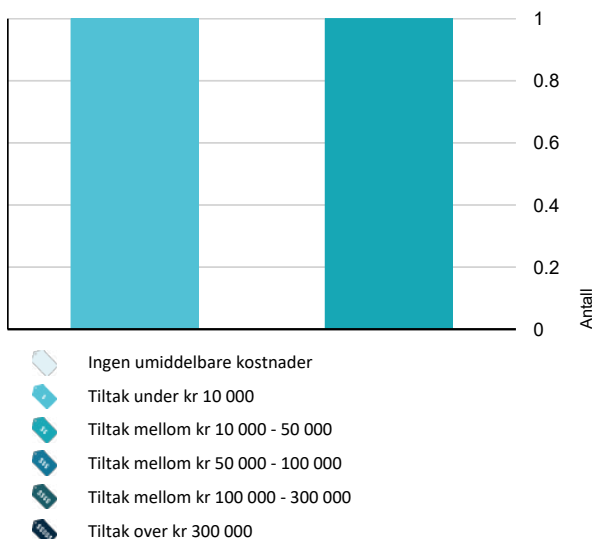
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen i 4 år. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takvinduer [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1983

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

1995 Ombygging Takoppløft fra ca. 1995.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

Siden taket (taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot med bruk av stige, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Ingen skader er registrert utover normal aldring og værslitasje. Det er noe mose på taket. Vindskiene har behov for vedlikehold.

Normal omleggingstid for betongtakstein er 30–60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Mose bør fjernes, og vindskiene bør vedlikeholdes for å unngå ytterligere forringelse og redusert levetid på taket. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det på sikt oppstå lekkasjer eller skader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp, israfter og beslag er av plastbelagt stål fra byggeåret, samt noe fra 1995.

Trinn er montert for feier.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold må påregnes.

En lekkasje ved luftehattene ble utbedret av fagpersoner i februar 2024.

Vurdering av avvik:

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

Normal forventet brukstid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål er 25–35 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utskifting av takrenner, nedløp og beslag, da normal forventet brukstid er overskredet. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningens konstruksjon. Regelmessig ettersyn og vedlikehold anbefales for å redusere risikoen for skader.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av 15 cm isolert bindingsverk konstruksjon fra byggeår som er utvendig kledd med liggende kledningsbord fra byggeår og 1995.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning.

Kledning sist malt i 2019.

Bunnsvill mot inngangsparti i 1. etg. og enkelte kledningsbord skiftet i 2025 etter vannlekkasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er normal slitasje på utvendige overflater, samt enkelte sprekker i skjøter på panel fra byggeåret. Åpning i vegg på balkong er tettet med byggeskum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i kledningsskjøter og generell slitasje bør utbedres gjennom vedlikehold eller utskifting for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader. Åpningen på balkongvegg som er tettet med byggeskum må bygges om, da byggeskum ikke er værbestandig. Skummet bør fjernes og korrekt veggoppbygging etableres for å unngå økt risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.



Åpning i vegg tettet med byggeskum.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst kun via enkelte innvendige luker i kneloft. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Det er en delvis lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er observert enkelte skjolder på undertaket, og noen plater har noe nedbøyning mot takfoten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.



Fuktskjolder.

TG 1 Vinduer

De fleste vinduer i boligen er av malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2006.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vinduer - 2

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 1983 og 2-lags isolerglass fra 1995.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer. TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato, med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Tettelister utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting eller vedlikehold av vinduene, inkludert utskifting av slitte tettelister og utbedring av værslitt treverk, for å opprettholde god tettefunksjon og varmeisolasjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå kondens, trekk og redusert energieffektivitet, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Takvinduer

Takvinduer i tre med utvendig beslag med 2 og 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råteskade i takvindu på bad. Takvinduene på soverommet er punkterte.

Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.

Normal intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takvinduer bør skiftes ut for å hindre ytterligere fuktskader i underliggende eller bakenforliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil dette kunne medføre økt risiko for råte, redusert isolasjonsevne og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Punktert glass på soverom.



Råte i treverk på bad.

Dører

Malt ytterdører i formpresset materiale.

Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.

Malte panelte tredører i underetasje. Dør til leilighet er B-15 brannklassifisert.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdørene. TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdører som er av eldre dato, med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Balkongdøren går i terskelen. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Tettelister utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av tredører er 20–40 år.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av ytterdører og utbedring av tettelister for å sikre god tetthet og forhindre varmetap, trekk og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Balkongdøren bør justeres slik at den ikke går i terskelen, for å unngå ytterligere slitasje og sikre korrekt funksjon. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt energiforbruk, redusert komfort og risiko for fuktskader.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/platting i forbindelse med inngangsparti som er delvis overbygget på ca. 19 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående malt rekkverk på 91 cm.

Balkong på 33 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på søyler ned til grunn. Stående malte rekkverksbord på 90 cm.

Overbygget platting til inngangsparti til leilighet på ca. 30 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav. Terrassebordene viser tegn til slitasje, og det er påvist råte i enkelte terrassebord.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverkene bør vurderes oppgradert til dagens krav for å redusere risiko for fallulykker. Slitte og råteskadde terrassebord bør skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for personskade eller skade på konstruksjonen. Konsekvensen av manglende vedlikehold er redusert levetid og økt fare for skader.



Råte i terrassebord.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i impregnerte materialer.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat, parkett og flis.

Vegger har tapet, malte panelplater, malte plater og malt trepanel.

Tak har malt trepanel og malte/behandlede plater.

I 2025 ble det utført oppgraderinger av enkelte overflater etter en vannlekkasje i rør mot hall. Nye gulvfliser og flere veggflater i hall, samt laminatgulv og veggplater i bod i leilighet.

Tilstandsrapport

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Ifb med oppussing av kjøkken/stue er det lagt lyddempende plater på gulvet.
I 2025 ble trebjelker og isolasjon under hall skiftet ut etter en vannlekkasje.
Gulv mot grunn av betong.

Retningsavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 8 mm i 1. etg og underetasje som er normalt iht. alder.

Vurdering av avvik:

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

et er målt høydeforskjell på 20 mm gjennom hele rommet, og 14 mm innenfor 2 meter på soverom i 2. etasje.

Normal forventet brukstid for etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40–80 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Konsekvensen av påviste avvik kan være redusert brukstid, skjevheter i gulv og eventuelle problemer med dører og innredning.

Radon

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

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende målinger er at det kan være en ukjent helseisiklo knyttet til radoneksponering i boligen.

Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue, flis på gulv i front.
Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i leilighet i underetasje.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Det ble utført tilsyn av feier i 2024, ingen avvik i besiktiget bolig.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligens underetasje har pussede lecablokker under terreng og betonggulv.
I leiligheten er det innforede vegger i bod som er tekket med gipsplater og laminatgulv i 2025.

Hulltaking er foretatt i soverom og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 19,9 % i bunnsvill.
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Synlig saltutslag i boder i underetasjen og det er indikert høye fuktverdier/forskjeller mot lecamuren.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.



Indikert høye fuktverdier i bod.



Målt vektprosent på 19,9% i bunnsvill i bod leilighet.

1 TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er for store åpninger mellom trinnene i kjellertrappen, noe som ikke oppfyller dagens forskriftskrav.

Normal levetid for innvendige tretrapper er 15–30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Store åpninger mellom trinnene kan medføre økt risiko for fall, spesielt for barn. Det er ikke krav om utbedring til dagens forskriftskrav, men tiltak kan vurderes ut fra egne behov for å bedre sikkerheten.

1 TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte og profilerte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

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

Ca. halvparten av dørene i boligen går i karm/terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører som går i karm eller terskel bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre unødig slitasje på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre nedsatt brukervennlighet og økt slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Flislagt bad i 1. etg. fra 2008.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarng.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er målt et fall på ca. 3 mm per meter, noe som avviker fra kravet om tilfredsstillende fall på 10 mm per meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes effektivt mot sluk, for å unngå oppsamling av vann som kan føre til fuktskader eller redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Membranløsningen er ukjent, da den ikke er synlig på grunn av flislim i sluk og under terskel. Dette medfører usikkerhet om utførelse og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse medfører usikkerhet om membranens tilstand, noe som gir økt risiko for fuktnntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og badekar.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Det er observert hullmerker i fronten og fuktsvelling på skapinnredningen, samt noe krakelering i servanten. Det er også påvist smelteskader på stikkkontakten ved vasken som ser ut til å stamme fra flamme fra et stearinlys.

Konsekvens/tiltak

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra trapperom uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

2. ETASJE > BAD

Generell

Eldre flislagt bad i 2. etg.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist bom i enkelte fliser i dusjsonen. Det er også hull i vegg etter tidligere innfestninger ved vask som ikke er tettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hull i vegg bør tettes for å unngå vanninntrenging i konstruksjonen. Bom i flis krever ingen umiddelbar utbedring, men forholdene bør holdes under oppsikt. Konsekvensen av bom i flis kan være at fuger sprekker og at flisene løsner, noe som vil kreve tiltak.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk. Målt fall på ca. 1:100 over hele gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på varmekilde.

Det bør gjennomføres utbedring av varmekilden for å sikre tilfredsstillende oppvarming av gulvet. Manglende tiltak kan medføre redusert komfort og økt risiko for følgeskader på gulvkonstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse medfører usikkerhet om membranens tilstand, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghegt speil, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Det er observert fuktsvelling på skapinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadede deler av innredningen bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for ytterligere skade på innredningen.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra kryploft uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasje fra 2012.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegg og trepanel på innvendig tak.

Sprekk i en plateskjøt bak vvb. Platen er til å ta av for kontroll av bakenforliggende rør.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er svakt fall mot sluk.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er målt et fall på ca. 5 mm per meter, hvilket avviker fra kravet om tilfredsstillende fall på 10 mm per meter. Det er registrert bom i flis ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det bør vurderes utbedring av fallforholdet for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk, da utilstrekkelig fall kan føre til vannansamling og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Bom i flis bør følges opp, da dette over tid kan føre til at fuger sprekker og fliser løsner, noe som kan medføre behov for utbedring. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig slukmansjett og synlig membranoppkant på vegg bak varmtvannsbereder. Ingen dokumentasjon av utførelsen er fremvist.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse medfører usikkerhet om membranens tilstand, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med en utslagsvask i rustfritt stål, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt tilrettelagt for installasjon av dusj.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk i tak og friskluftsventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekksystemet må utbedres, og det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig inneklima.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent på 7,9 % som er tørt tre.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Badet ble renoverert av fagfolk i 2025.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Dokumentasjon på utførelsen i boligmappa.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

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

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet ble ferdigstilt september 2025 og er ubrukt, og det foreligger dokumentasjon.
Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning fra 2019 med kjøkkenøy. Det er profilerte fronter og heltre benkeplate. Oppvaskkum i porselen. Flislagt over benkeplate. Det er integrert kjøl/frysescap, oppvaskmaskin, to komfyrer, mikrobølgeovn, kaffemaskin, platetopp og vinskap. Komfyrvakt er montert.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mindre sprekker i et par fliser på veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med sprekker bør skiftes ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i leilighet fra 2012 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er frittstående kjøl/frysescap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er ikke registrert lekkasjer eller fuktskader i forbindelse med vann og avløp i kjøkkenbenk.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Innredningen er hel, men har sprekker og fuktmerker på enkelte fronter, noe som påvirker det visuelle inntrykket.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Fuktmerker på front over platetopp.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber. Stoppekran til hovedbolig er plassert i vaskerom og ble skiftet i 2025. Enkelte utskiftninger er gjort i forbindelse med omgjøringer.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. VVS-anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringen. Det anbefales på generelt grunnlag at VVS-røropplegg regelmessig ettersees og kontrolleres av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Forventet normal levetid for kobberrør er 25–50 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det anbefales å følge med på anlegget og vurdere utskiftning av rør ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak ved behov kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

TG 1 Vannledninger - 2

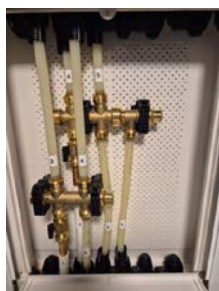
Innvendige røropplegg til bad i leiligheten består av plastrør (rør i rør) og det er besikttet i rørfordelerskap, plassert i bod med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.

Stoppekran til leilighet er under kjøkkenbenken.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast. Stakeluke er plassert i trapperommet i underetasjen.

Avløpsrørene er ikke kontrollert i sin helhet, utover at de fungerte normalt på befaringens dag.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Normal forventet levetid for plastrør er ca. 25–50 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, da rørenes alder medfører økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer. Tiltak kan bli nødvendig på sikt for å unngå funksjonssvikt og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom, naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.

TG 2 Ventilasjon - 2

Gjelder garderobe i leilighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert ventilasjon i garderoberom i leiligheten. Dette medfører redusert luftutskiftning og kan påvirke innneklimaet negativt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ventil i vegg for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning og bedre innneklima. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for mugg- og luktproblemer.

TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp med strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe på kjøkkenet, montert i 2023.

Termostatstyrte varmekabler i hall og samtlige våtrom. Ifølge eier er kablene på badet i 2. etasje defekte. Varmekabler i hall og bad i hybelen er fra 2025. Veggmonterte panelovner.

Vedfyring i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, to ganger i året, og innedelen må støvsuges regelmessig.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder til hovedbolig på 198 liter fra 2011, plassert på vaskerom.

Varmtvannsbereder til leilighet på 120 liter fra 2011, plassert under kjøkkenbenk.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsugeranlegg. Villavent-motoren er plassert i trapperommet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget fungerer ikke ifølge eier. Det anbefales nærmere undersøkelse og eventuelt utbedring eller utskifting av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Motoren bør skiftes ut for å gjenopprette funksjonen til sentralstøvsugeranlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap til hovedbolig er plassert i hall i 1. etg.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Innmat i skap er fra 2019 ifølge tidligere takstrapport.

Sikringsskap til leilighet er plassert i vindfang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 5 kurser i henhold til kursfortegnelse, 35A skruhovedsikring.

Ny innmat i sikringsskap i 2025 utenom hovedsikring som er fra byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1983

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

Ja

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

Ja

Fremvist samsvarserklæringer på div. arbeider i 2020, elbil lader i 2022, varmepumpe i 2023, lys på bad i 2024 og renovering av bad/sikringsskap i leilighet i 2025.

Ingen dokumentasjon på ny innmat i sikringsskap i 2019 er fremvist.

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

Nei ifølge tidligere takstrapport var det el-kontroll i 2019 og pålegg er utbedret. Ikke fremvist rapport.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Stedvise utskiftinger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider før 2020, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2. Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



Sikringsskap i 1. etg.



Sikringsskap i leilighet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er trolig av fjell og fyllingsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig vorteplast mot grunnmur med klemlist. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken. Drenering er fra byggeår ifølge tidligere takstrappport.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Det er registrert saltutslag og fuktmerker i boder i underetasjen, samt påvist høyt fuktnivå i trekonstruksjonen ved hulltaking.

Normal levetid for drencsystem med drencsledninger er 20–60 år.

Normal intervall for vedlikehold av drencsystem med drencsledninger er 1–5 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør vurderes omlegging av dreneringen for å redusere fuktproblematikk i underetasjen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til redusert innneklima og skade på bygningsdeler.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført av lettklinkerblokker med pusslag. Vegger i leiligheten er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate/såle, som ut fra byggeåret forventes å være noe isolert og fuktsikret mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist enkelte mindre sprekker samt noe avskalling av pusslaget.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker bør tettes, og avskallinger utbedres for å hindre inntrenging av fukt, som kan føre til forverring av skadene og redusert levetid på grunnmuren. Videre oppfølging anbefales for å dekke eventuelle nye sprekker, da disse kan indikere underliggende problemer som bør utredes nærmere.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng, noe som fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmuren. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering. Tomten har stor gressplen.

Vurdering av avvik:

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

Det er svakt fall mot boligen før terrenget flater ut i forkant av boligen, samt en grop mot leiligheten med mulighet for større vannansamlinger. Det er viktig at terrenget har tilstrekkelig helning bort fra grunnmuren, slik at overflatevann ledes raskt vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning. Det anbefales å arrondere terrenget rundt bygningen slik at det etableres fall fra bygget, eller å iverksette alternative tiltak for å lede vannet bort. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygningen. Tiltaket bør utføres i forbindelse med eventuell ny drenering, da dette er en naturlig del av arbeidet. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktbelastning på grunnmur og inntrenging av vann i underliggende konstruksjoner.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller andre skader, som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1984

Kommentar

Årstall ifølge tegninger.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Vertikaldelt garasje oppført på gulv av betong med ringmur av lettklinkerblokker.

Vegger av bindingsverk kledd med liggende og stående kledningsbord.

Prefabrikkerte selvbærende takstoler med forenklet undertak. Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein.

Renner, nedløp og beslag på en side av plastbelagt stål. Vindu med dobbelt glass, sidedør av malt treverk.

Leddport av lakkert stål med automatisk portåpner.

Innlagt strøm.

Tak lagt om i 2020, samt ny takrenne og ny port montert i 2019 ifølge tidligere takstrappport. Elbil lader montert i 2022.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

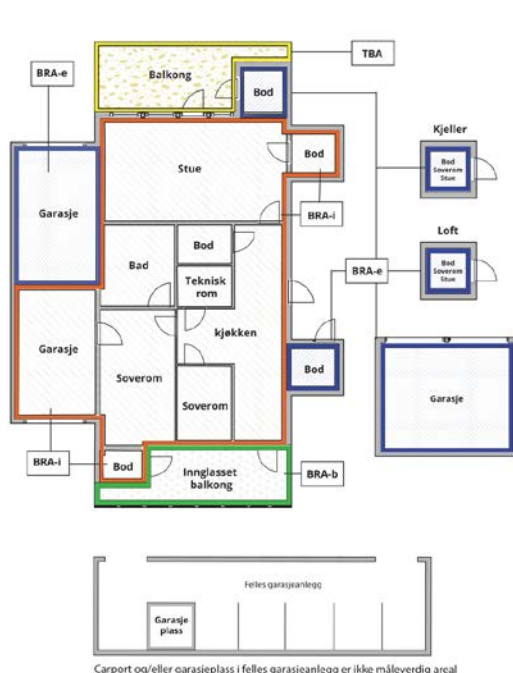
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	101			101	52
2. etasje	51			51	
Underetasje	28			28	
Leilighet	60			60	30
SUM	240				82
SUM BRA	240				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, stue, kjøkken, trapperom, gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
2. etasje	Gang, loftstue, soverom 1, bod, bad, soverom 2		
Underetasje	Trapperom, bod 1, gang, bod 2, vaskerom		
Leilighet	Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom 1, bod 2, soverom 2		

Kommentar

Areal 1. etg.
Hall m/trapp: 9,4 m²
Stue: 34,2 m²
Kjøkken: 16,2 m²
Trapperom: 1,1 m²
Gang: 3,5 m²
Bad: 4,9 m²
Soverom 1: 11,5 m²
Soverom 2: 9,8 m²
Soverom 3: 6,2 m²

Areal 2. etg.
Gang: 3,8 m²
Loftstue: 20,1 m²
Soverom 1: 13,4 m²
Bad: 1,6 m²
Soverom 2: 11,9 m²

Areal underetasje:
Trapperom: 8,3 m²
Bod 1: 2,2 m²
Bod 2: 2,9 m²
Gang: 8 m²
Vaskerom: 5 m²

Areal leilighet:
Vindfang: 3,2 m²
Gang/stue: 22,1 m²
Kjøkken: 10,2 m²
Garderobe: 4,2 m²
Bad/vaskerom: 6 m²
Bod: 2 m²
Soverom 2: 9,6 m²

I 2. etg. er ikke alt areal medregnet på bad og bod da de ikke har målbare arealer. (kun ved takvindu på bad er målbart)
Ved befaringen er det bruken av rommene som avgjør beregningen av arealene, selv om de kan være i strid med byggeforskriftene.
Noe vanskelig å måle rom i 2. etg. nøyaktig da det er skråtak med forskjellige vinkler, vegger og takvinduer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: 1. etasje:
Det er opprinnelig tegnet en vegg mot kjøkkenet, men dagens løsning har en åpen løsning mot stuen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Diverse elektriker arbeider.
Nytt gulv i stue/kjøkken i 2021.
Utbedret lekkasje i luftehatt i Februar 2024.
I forbindelse med vannlekkasje som ble oppdaget i november 2024 er det i 2025 etablert nytt bad, vannrør, overflater i garderobe, samt ny innmat i sikringsskap i leilighet. Samtidig ble det nye bjelker og enkelte overflater i hall i 1. etg.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det minste soverommet i 1. etg. har for lite areal/volum ihht. forskrifter for rom for varig opphold.
Det er målt areal på 6,2 m² og volum på 14,7 m³ på minste soverom i 1. etg.
Det er anbefalt at et soverom er minimum 7 m² stort, og har et volum tilsvarende 15 m³.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Takkonstruksjonen har endret retning med skråtakene ned mot garasjedører istedenfor som det er tegnet med skråtak ned på langsidene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert elbil lader i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	227	13
Garasje	0	28

Kommentar

Enebolig

Garderobe og bod i leilighet er regnet som s-rom.
Boder i underetasje er regnet som s-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Gjermund Langved	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	218	33	60	0	918.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Briskeveien 15							
Hjemmelshaver							
Langved Gjermund, Bogstad Sunniva							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 790 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.11.2024		Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.		Det foreligger ferdigattest for enebolig med utleieleilighet datert 26.11.2012.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	11.11.2024	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	12.11.2024	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	
2	12.09.2025	
3	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PI9006>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Nabolagsprofil

Briskeveien 15 - Nabolaget Andebu - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Granheimveien Linje 124	8 min 0.6 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	18 min 17.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	24 min

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 284 elever, 16 klasser	15 min 1.1 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 16 klasser	18 min 1.3 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	16 min 15.4 km
Wang Toppidrett Tønsberg	19 min

«5.generasjon her. Trenger ikke si mer!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

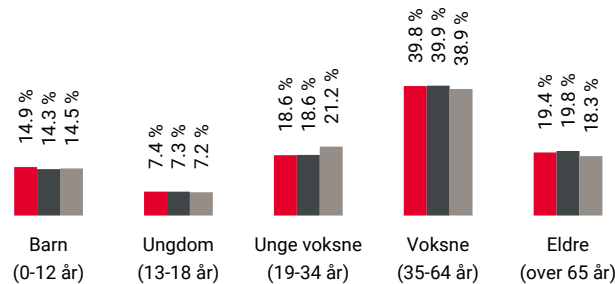
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Andebu	2 731	1 276
Sandefjord kommune	64 943	29 732
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	12 min 0.9 km
Møyland barnehage (2-5 år) 64 barn	23 min 1.7 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	26 min 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	13 min
Meny Andebu PostNord	15 min 1.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



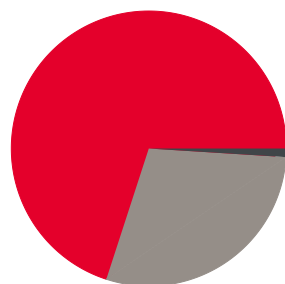
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

⚽ Andebu ungdomsskole	17 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	1.2 km	
⚽ H-Glass Arena	18 min	🚶
Fotball, friidrett	1.3 km	
🚴 Treningscenteret Andebu	15 min	🚶
🚴 Sporty24 Sem	13 min	🚗

Boligmasse



70% enebolig
1% blokk
29% annet

«Alle som bor der er vennlige, hjelpsomme og omtenkssomme :)»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Andebu Senter

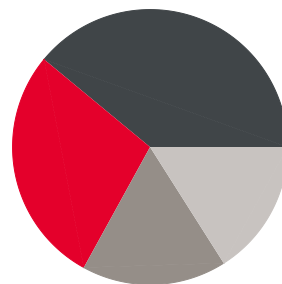
15 min



Gokstad Apotek, Andebu

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
39% 6-12 år
17% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



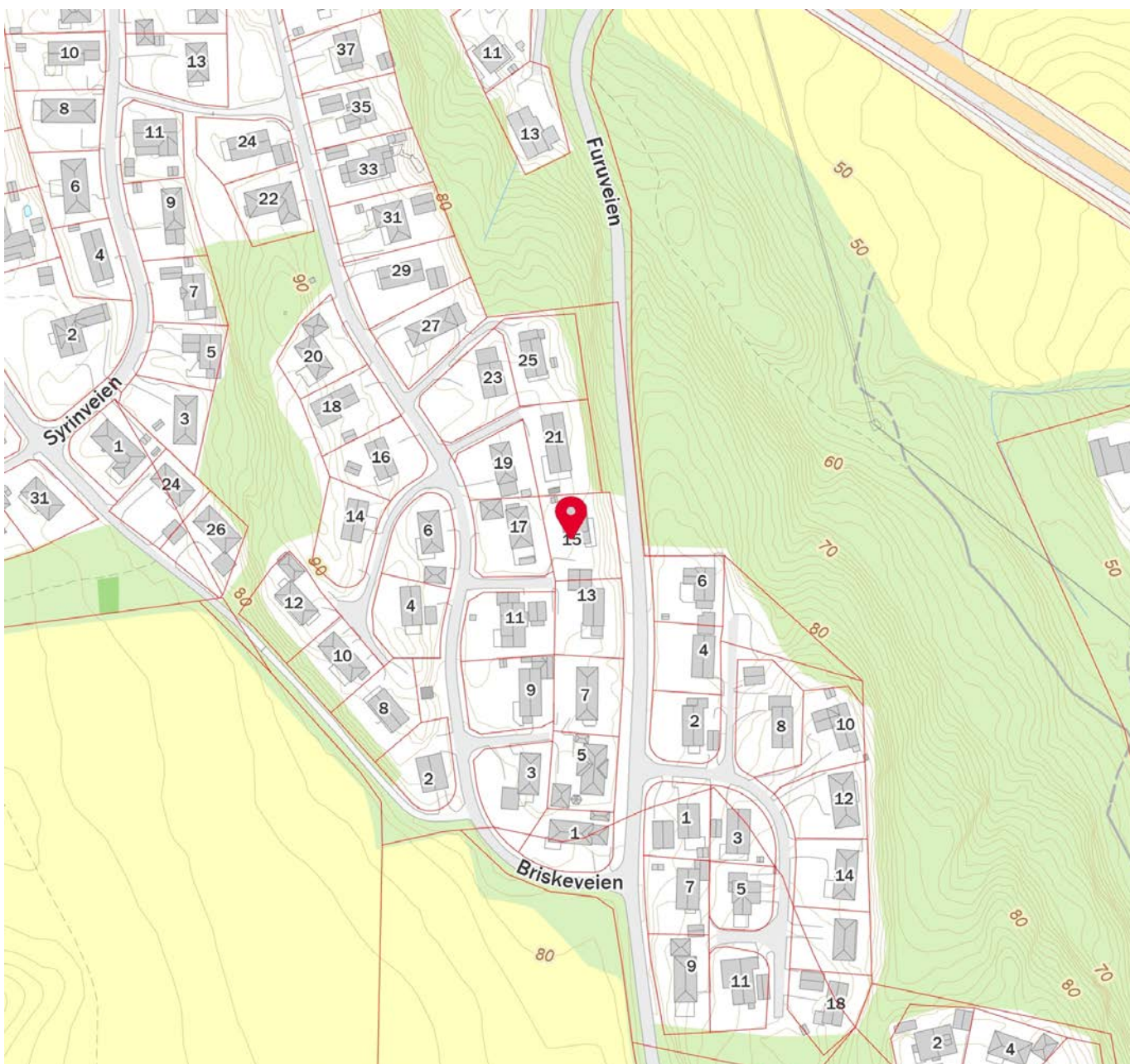
0%

44%

Andebu
Sandefjord kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	918.1
Etablert dato	27.04.1983	Historisk oppgitt areal	919
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	218/33, 218/33/1, 218/33/2, 218/33/3, 218/33/4, 218/33/5, 218/33/7, 218/33/9, 218/33/10, 218/33/11, 218/33/13, 218/33/14, 218/33/16, 218/33/17, 218/33/18, 218/33/19, 218/33/20, 218/33/21, 218/33/22, 218/33/23, 218/33/24, 218/33/25, 218/33/26, 218/33/27, 218/33/29, 218/33/30, 218/33/31, 218/33/32, 218/33/33, 218/33/34, 218/33/35, 218/33/36, 218/33/37, 218/33/38, 218/33/39, 218/33/40, 218/33/41, 218/33/42, 218/33/43, 218/33/45, 218/33/46, 218/33/47, 218/33/48, 218/33/49, 218/33/50, 218/33/52, 218/33/53, 218/33/54, 218/33/56, 218/33/57, 218/33/58, 218/33/59, 218/33/60, 218/33/61, 218/33/62
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3804-218/33/8, 3804-218/33/28, 218/33, 218/33/1, 218/33/2, 218/33/3, 218/33/4, 218/33/5, 218/33/7, 218/33/9, 218/33/10, 218/33/11, 218/33/13, 218/33/14, 218/33/16, 218/33/17, 218/33/18, 218/33/19, 218/33/20, 218/33/21, 218/33/22, 218/33/23, 218/33/24, 218/33/25, 218/33/26, 218/33/27, 218/33/29, 218/33/30, 218/33/31, 218/33/32, 218/33/33, 218/33/34, 218/33/35, 218/33/36, 218/33/37, 218/33/38, 218/33/39, 218/33/40, 218/33/41, 218/33/42, 218/33/43, 218/33/45, 218/33/46, 218/33/47, 218/33/48, 218/33/49, 218/33/50, 218/33/52, 218/33/53, 218/33/54, 218/33/56, 218/33/57, 218/33/58, 218/33/59, 218/33/60, 218/33/61, 218/33/62
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			0710-218/33/6, 3804-218/33/8, 3804-218/33/28, 218/33, 218/33/1, 218/33/2, 218/33/3, 218/33/4, 218/33/5, 218/33/7, 218/33/9, 218/33/10, 218/33/11, 218/33/13, 218/33/14, 218/33/16, 218/33/17, 218/33/18, 218/33/19, 218/33/20, 218/33/21, 218/33/22, 218/33/23, 218/33/24, 218/33/25, 218/33/26, 218/33/27, 218/33/29, 218/33/30, 218/33/31, 218/33/32, 218/33/33, 218/33/34, 218/33/35, 218/33/36, 218/33/37, 218/33/38, 218/33/39, 218/33/40, 218/33/41, 218/33/42, 218/33/43, 218/33/45, 218/33/46, 218/33/47, 218/33/48, 218/33/49, 218/33/50, 218/33/52, 218/33/53, 218/33/54, 218/33/56, 218/33/57, 218/33/58, 218/33/59, 218/33/60, 218/33/61, 218/33/62
Etablering av feste Etablering av feste	27.04.1983	M548		218/33 (-919), 218/33/60 (919)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6574326.23	567685.11	0	Ja	918.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LANGVED GJERMUND F240285*****	Fester (F) 1/2	Vestre Andebu vei 88 3158 3158 ANDEBU	Bosatt (B)
BOGSTAD SUNNIVA F270291*****	Fester (F) 1/2	Briskeveien 15 3158 3158 ANDEBU	Bosatt (B)
SANDEFJORD KOMMUNE S916882807	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 2025 3202 3202 SANDEFJORD	

Adresse

Vegadresse: **Briskeveien 15**

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3158 ANDEBU	Kirkesogn	04090401 Andebu
Grunnkrets	1304 Askjem	Tettsted	2612 Andebu
Valgkrets	17 Andebu		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8267049		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	11.02.1984
2	163598086		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	163598418		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 8267049: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 11.02.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	188
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	188
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	04.07.1983	04.07.1983
Tatt i bruk	11.02.1984	11.02.1984

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Briskeveien 15	H0101	218/33/60	125	4	1	2	Kjøkken
Bolig	Briskeveien 15	U0101	218/33/60	63	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	0	0	0	0	0

H01	1	97	0	97	0	0	0
U01	1	91	0	91	0	0	0

2: Bygning 163598086: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.01.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	218/33/60	-	-	-	-	-

3: Bygning 163598418: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

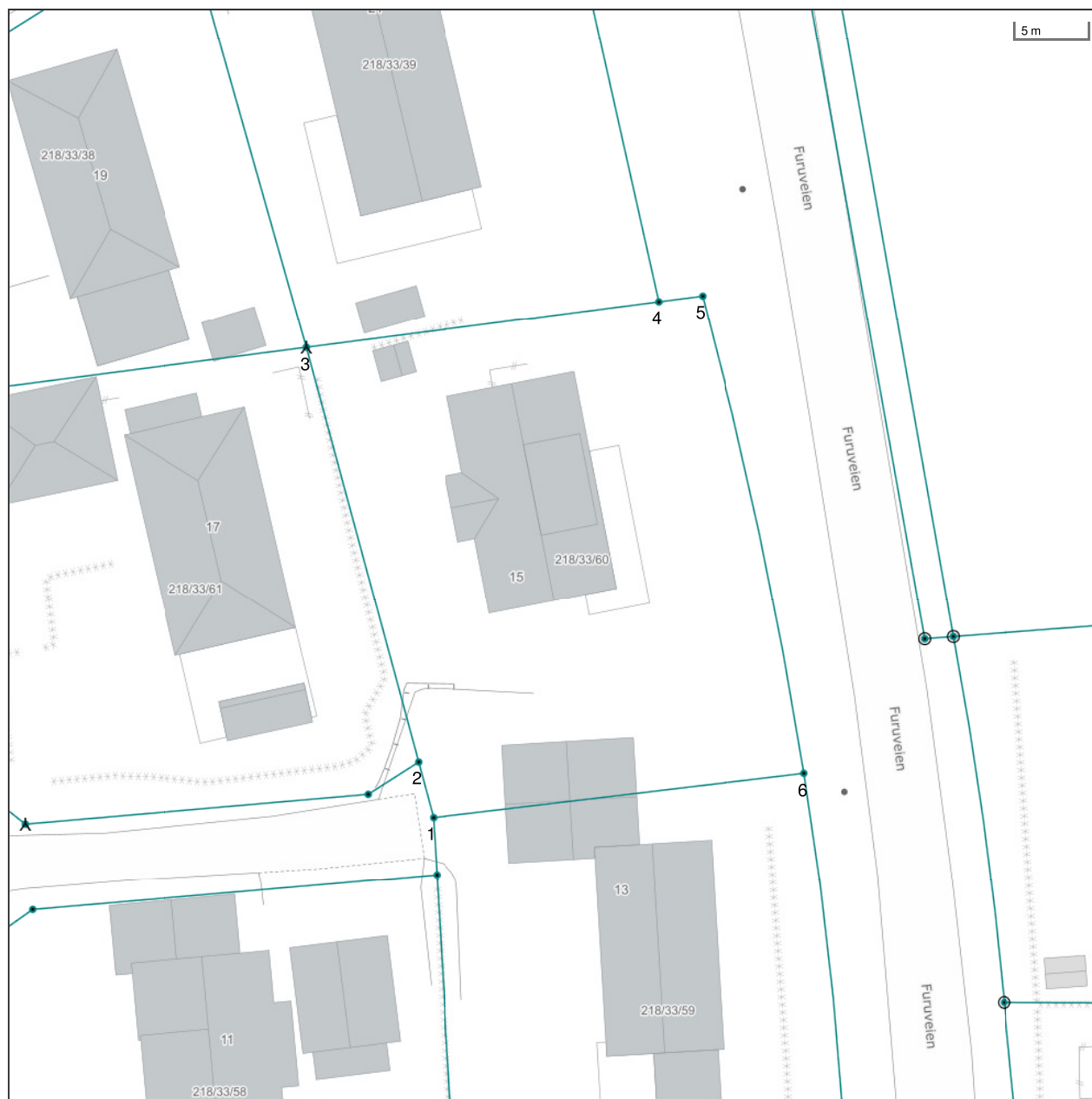
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.01.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	218/33/60	-	-	-	-	-



Eiendomskart for eiendom 3907 - 218/33/60/



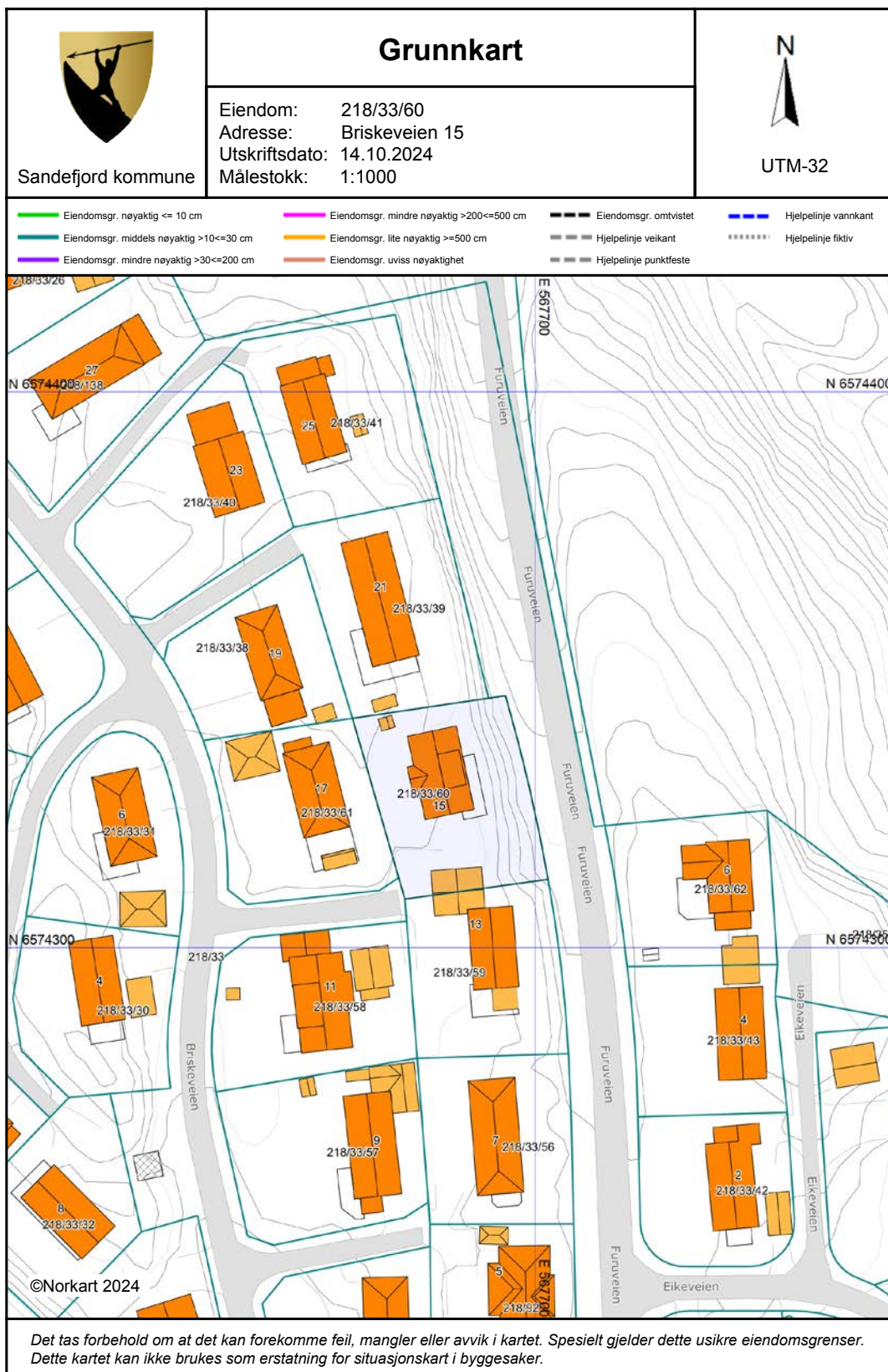
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

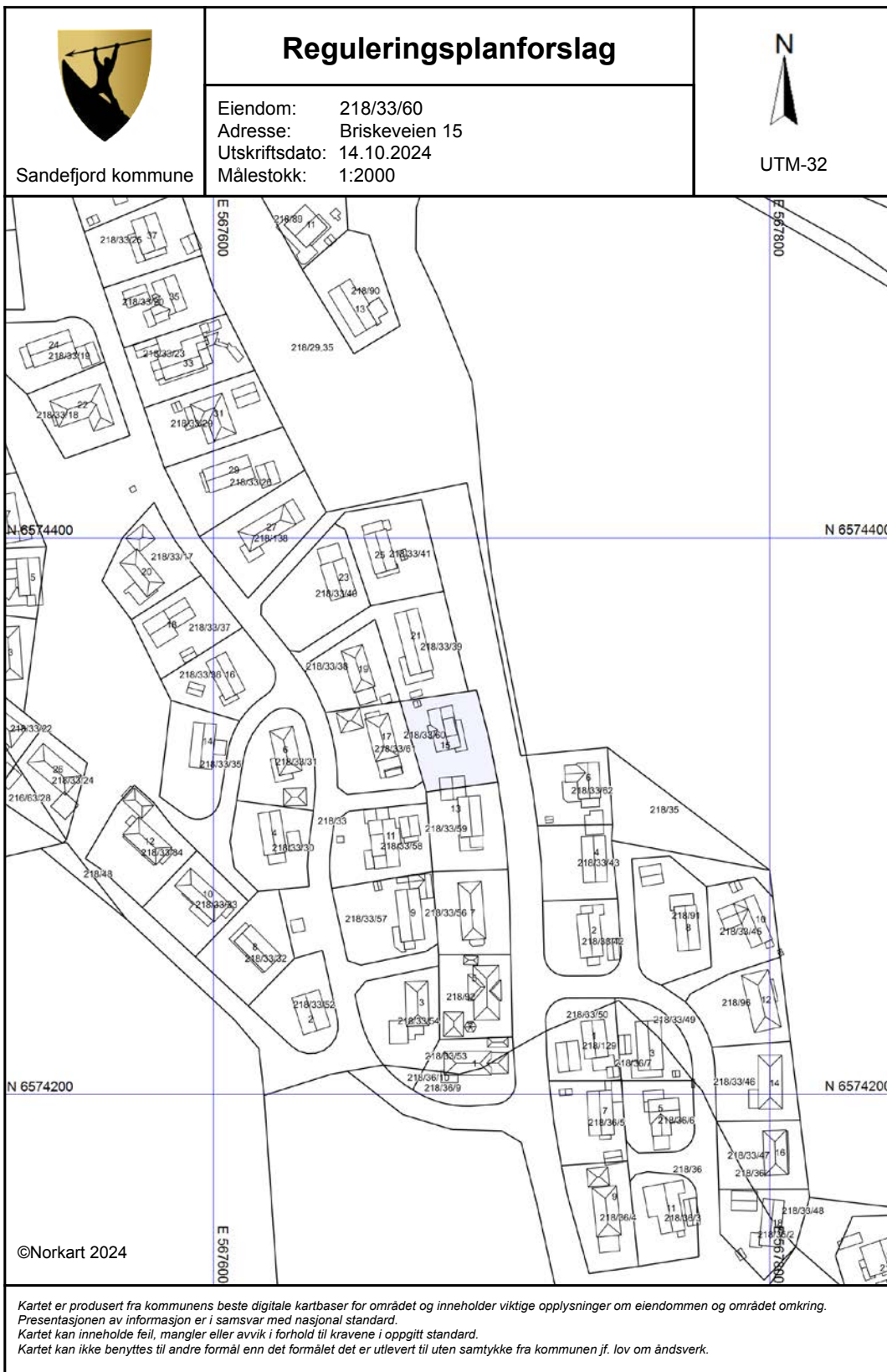
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
--- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
--- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

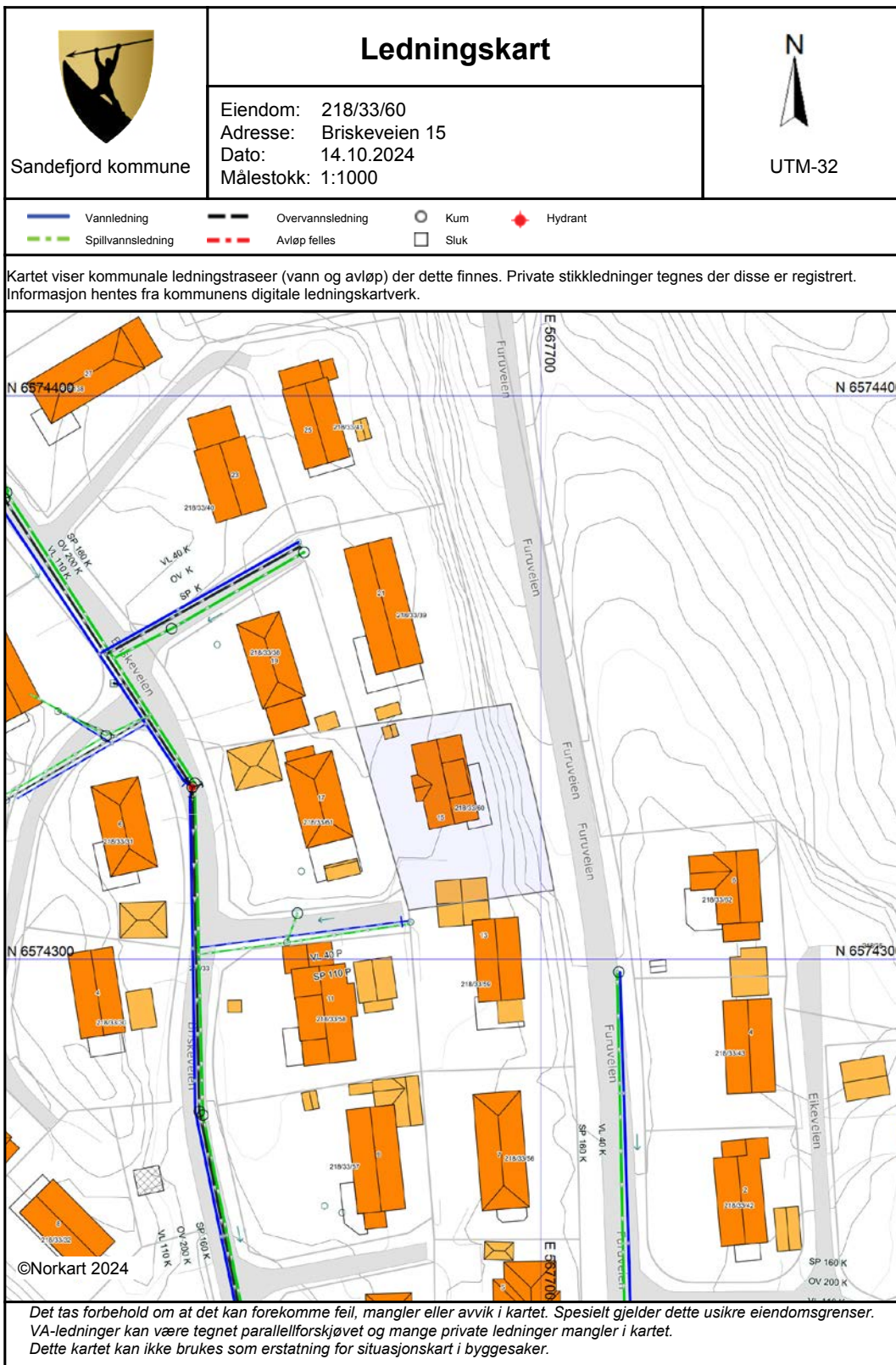
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	918,10 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6574326,23	Øst	567685,11	

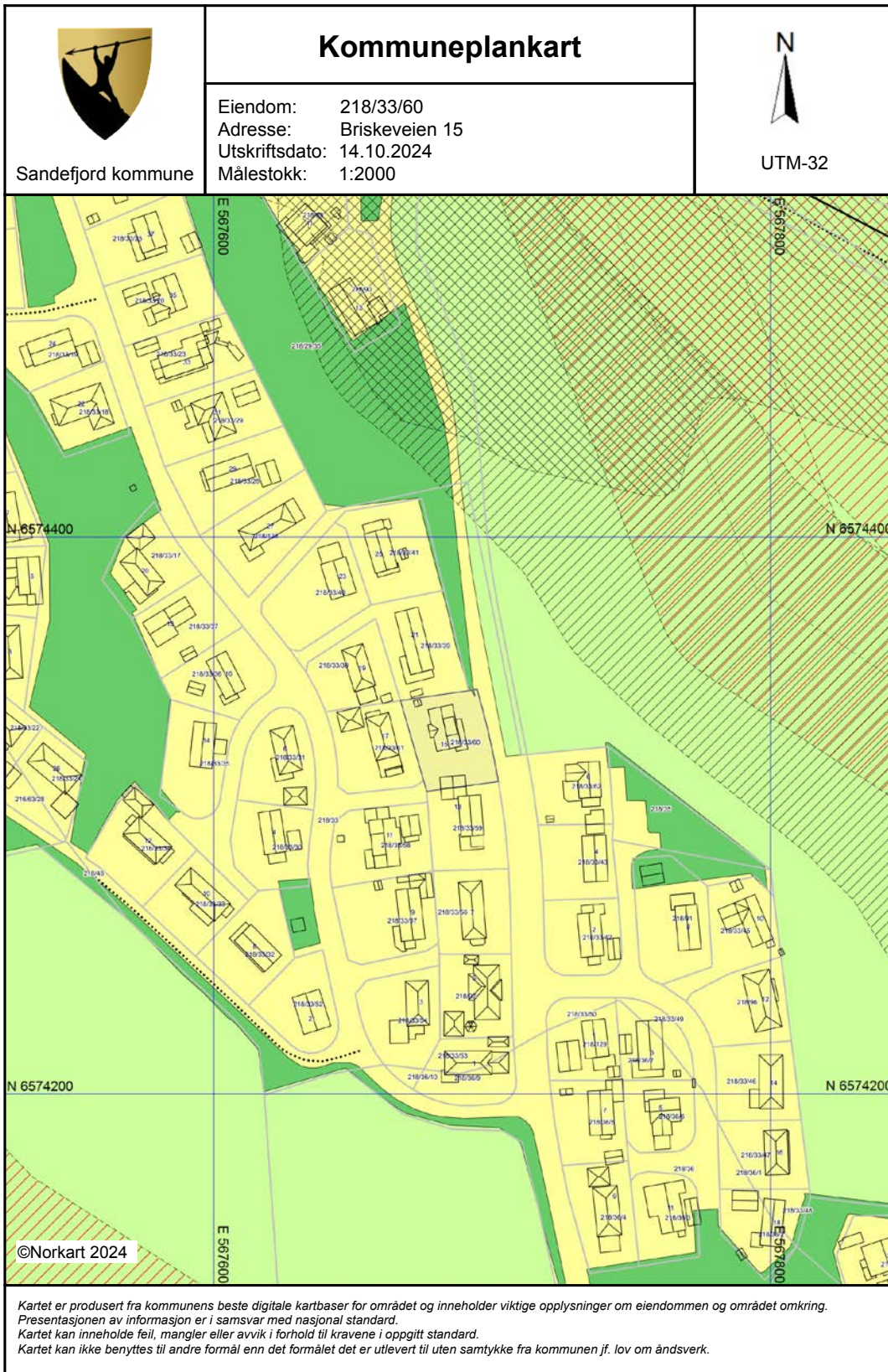
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6574308,71	567676,56	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,03	
2	6574312,55	567675,45	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	4,00	
3	6574341,26	567667,12	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	29,89	
4	6574344,89	567691,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,78	
5	6574345,34	567694,68	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,08	
6	6574312,25	567702,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	33,98	323,02











REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ANDEBU SENTRUM, ANDEBU KOMUNE

§ 1

Områdets begrensning er på planen vist med grov stiptet strek. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealet brukes til:

1. Bygeområder
2. Friområder
3. Trafikkområder
4. Landbruksområder

§ 2

BYGGEOMRÅDER

1 . Areal for småhusbebyggelse

- a) Tomtene skal bebygges med frittliggende boliger med tilhørende garasjer (carport).
- b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor bygge- og siktlinjer.
- c) Bebygd areal (BYA) beregnes i henhold til Norsk Standard 3940 og kan maksimalt dekke inntil 25% av tomtas nettoareal.
- d) Garasjer (eller carport) skal bygges i sammenheng med bolighuset og tilpasses dette i form og utseende. Hvor spesielle forhold taler for det, kan det faste utvalget for plansaker tillate oppført frittliggende garasjer. Disse kan plasseres i nabogrense, men innenfor byggelinjen. Ingen bygningsdel (gesims o.l.) må røpe ut over nabogrense. Garasje (carport)- og garasjeplassering – skal anmeldes samtidig med bolighuset, selv om den skal bebygges senere.
- e) Avkjørsler skal være mest mulig trafikksikre, oversiktlige og horisontale 15 m fra veikant.
- f) Det må skaffes oppstillingsplasser til minst en bil på egen grunn i tillegg til garasje.
- g) Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak. Takvinkelen fastsettes av det faste utvalget for plansaker. Høyden fra planart terreng til mønet må ikke overstige 8 meter.

Pkt. c endret etter vedtak i teknisk utvalg 23.01.01 sak 04/01.

2 Areal for konsentrert bebyggelse, Skjeggørødsvingen Borettslag

- a) Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- b) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil.

Garasjer kan utføres som fellesanlegg eller bygges sammen med boligene.
Garasjene skal tilpasses boligene med hensyn til materialvalg, form og farge.

c) Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak. Takvinkel fastsettes av det faste utvalget for plansaker.

d) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan det faste utvalget for plansaker forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for området.

Bebyggelsen må vise adkomstveier, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, tørkestativ, søppeldunker o.l.

e)

3. Areal for konsentrert bebyggelse B.1.

a) Bebyggelse kan oppføres inntil 4 etasjer og skal fortrinnsvis bygges som

terrasseleiligheter som følger terrenget iskrå lia.

Bebygget areal må ikke overstige 30% av tomtens areal.

b) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1garasje samt plass for oppstilling av minst 1bil.

Garasjer kan utføres som fellesanlegg eller bygges sammen med boligene.

Garasjene skal tilpasses boligene med hensyn til materialvalg, form og farge.

c) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan det faste utvalget for plansaker forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for området. Bebyggelsen må vise adkomstveier, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, tørkestativ, søppeldunker o.l.

d) Terrasseleilighetene skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av det faste utvalget for plansaker.

4. Areal for konsentrert bebyggelse B.2. Klokkeåsen

Bebygd areal- inkl. garasje - må ikke overstige 25% av tomtens areal.

Det tillates kun bygninger i 1etasje med mønehøyde maks 5 meter over planert terrengs

gjennomsnittsnivå. Før tomt kan bebygges må det fremmes en bebyggelsesplan hvor

Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 «Retningslinjer for veitrafikkstøy-planlegging etter

bygningsloven» legges til grunn. Bebyggelsesplanen må behandles i samsvar med plan- og

bygningslovens bestemmelser.

5. Areal for konsentrert bebyggelse B 3, Trollstien 13 (vedtatt ved mindre endring 09.04.2014 (sak 040/14))

- Bebyggelsen kan oppføres med inntil 2 etasjer.
- Mønehøyde skal ikke overstige 9,0 m og gesimshøyde ikke over 8,0 m.
- Bebygd areal skal ikke overstige 28 % av tomtearealet.
- For hver boenhet skal det avsettes 1,5 biloppstillingsplass, hvorav 1 plass skal være i felles garasjeanlegg.
- Garasjeanlegget tillates oppført i 2 etasjer med saltak. Takvinkel skal være tilsvarende takvinkel på boligbygning og mønehøyden skal ikke overstige 7,2 m.
- 2. etg tillates innredet men ikke til rom for varig opphold for personer.
- Garasjeanlegg tillates oppført inntil fjellskjæring i vest.

Ved søknad om igangsettelse skal det innsendes en utomhusplan i målestokk 1:200 som viser adkomstveier, terrengbehandling (nytt og gammelt terreng), plassering av garasje, parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og opparbeidelse av disse, lekearealer, gangarealer, støttemurer, gjerder, høyder, plassering av avfallsbeholdere, evt. støyskjermer og vegetasjon (ny og eksisterende).

6. Byggeområder for allmennyttige formål, C 1

Byggeområdet skal kun nyttes for omsorgsboliger og andre funksjonshemmede som har behov for bolig nær sentrum. Bebygget areal må ikke overstige 30% av tomtens areal.

Bebyggelsen kan oppføres inntil 2 etasjer.

Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert tilfelle godkjennes av det faste utvalget for plansaker.

Det faste utvalget for plansaker kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det, før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

7 Byggeområder for alle offentlige bygninger

Bebyggelsen kan oppføres inntil 2 etasjer.

Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av det faste utvalget for plansaker.

Det faste utvalget for plansaker kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det, før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

8 Byggeområder for forretningsbebyggelse

- a) Forretningsbygg skal oppføres i det området som er vist på planen og kan oppføres i inntil 2 etasjer + sokkeletasje der forholdene ligger til rette for dette. Det faste utvalget for plansaker kan tillate at 2. etasje innredes til kontor eller boligformål. For øvrig kan ikke boliger oppføres i disse områder.
- b) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlesning, nødvendig for eiendommens bruk etter det faste utvalget for plansaker's skjønn.
- c) Området fra bebyggelsen mot riksvei 305 skal ikke benyttes til parkering. Dette området skal opparbeides parkmessig.

9 Areal for blokkbebyggelse på Kolletunet gbnr. 16/ 166

- a) Eiendommen kan bebygges med boligblokker i maksimalt 4 etasjer.
Bebygd areal (BYA) kan maksimalt dekke inntil 40 % av tomtas nettoareal.
- b) Maksimal mønehøyde skal ikke overstige kote 74,3 som er lik toppen av kollen på friområdet like ved eiendommen.
- c) Det skal avsettes plass for garasjer og biloppstillingsplasser som tilsammen skal utgjøre 1,5 P-plass per leilighet. Garasjene bygges i rekke med inntil 4 enheter og med en biloppstillingsplass mellom garasjene. Garasjene kan ikke ha vinduer i vegg som vender mot kommunal vei. Skade på garasje som følge av kommunalt veivedlikehold erstattes ikke av kommunen.
- d) Adkomst til eiendommene med bil skal skje fra Skjeggerødveien med kun en avkjørsel som skal være i henhold til bestemmelsenes § 2 pkt. 1, e.
- e) Bygningene utenom garasjer, skal ha valmet tak med takvinkel på 15 grader.

§ 3

Friområder

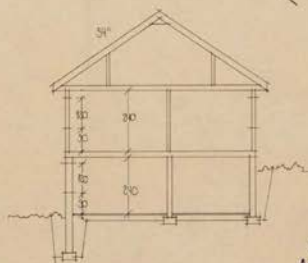
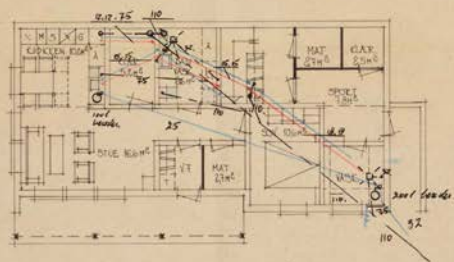
- a) I de regulerte friområder kan det faste utvalget for plansaker tillate at det oppføres mindre bygninger i tilknytning til lek og idrett.
- b) Lekeplasser kan, hvis påkrevet av trafikkmessige grunner, innhegnes med nødvendig gjerde.

Trafikkområder

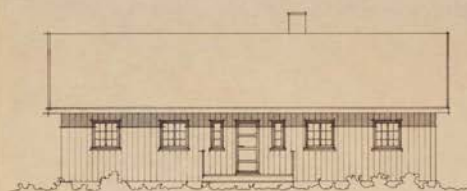
- a) Innenfor regulerte trafikkområder tillates ikke oppført bygninger eller anlegg som ikke har direkte tilknytning til trafikktekniske formål.
- b) Direkte avkjørsel fra riksveg tillates ikke med unntak av de som er vist i planen.
- c) Mellom frisktlinjer og veg i kryss og kurver skal det ikke oppsettes gjerder, beplantning eller andre anlegg som er til hinder eller ulempe for trafikken.
Gjerde høyde inkl. sokkel, må ikke overstige 80 cm.
Stakittgjerder e.l. innenfor frisktsonene må ikke overstige 50 cm.
- d) Trafo, kiosker og stolper søkes plassert så diskret som mulig.
Kommunen EL-verket og Televerket har rett til å plassere og å føre frem de installasjoner som er nødvendig for strømføring og telefon.
- e) Der forholdene ligger til rette for dette kan, det opparbeides gjesteparkeringsplasser.

§ 4

- a) Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven med forskrifter .
- b) Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot reguleringsplan eller dennes bestemmelser .
- c) Når særlige grunner taler for det, kan mindre endringer i reguleringsplan og bestemmelser tillates av det faste utvalget for plansaker innenfor rammen av bygningsloven med forskrifter .



Sett 17/1-83
J. A. Stålestad
Andebu kommune
Kommuneingskassen



FASADE	MOT	VEGT
1	1	1
2	2	2
3	3	3
4	4	4
5	5	5
6	6	6
7	7	7
8	8	8
9	9	9
10	10	10
11	11	11
12	12	12
13	13	13
14	14	14
15	15	15
16	16	16
17	17	17
18	18	18
19	19	19
20	20	20
21	21	21
22	22	22
23	23	23
24	24	24
25	25	25
26	26	26
27	27	27
28	28	28
29	29	29
30	30	30
31	31	31
32	32	32
33	33	33
34	34	34
35	35	35
36	36	36
37	37	37
38	38	38
39	39	39
40	40	40
41	41	41
42	42	42
43	43	43
44	44	44
45	45	45
46	46	46
47	47	47
48	48	48
49	49	49
50	50	50
51	51	51
52	52	52
53	53	53
54	54	54
55	55	55
56	56	56
57	57	57
58	58	58
59	59	59
60	60	60
61	61	61
62	62	62
63	63	63
64	64	64
65	65	65
66	66	66
67	67	67
68	68	68
69	69	69
70	70	70
71	71	71
72	72	72
73	73	73
74	74	74
75	75	75
76	76	76
77	77	77
78	78	78
79	79	79
80	80	80
81	81	81
82	82	82
83	83	83
84	84	84
85	85	85
86	86	86
87	87	87
88	88	88
89	89	89
90	90	90
91	91	91
92	92	92
93	93	93
94	94	94
95	95	95
96	96	96
97	97	97
98	98	98
99	99	99
100	100	100



FASADE MOT SWD



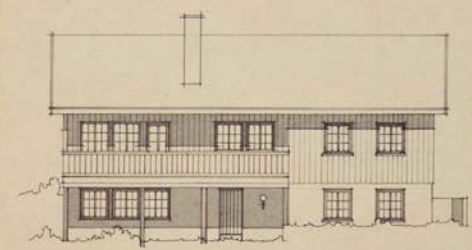
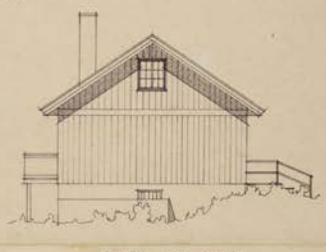
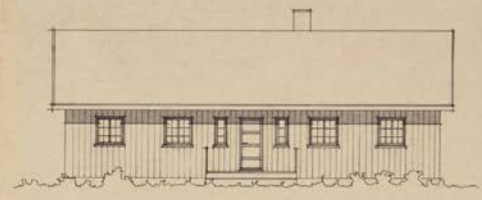
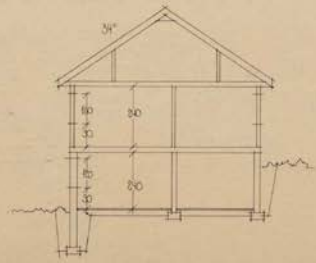
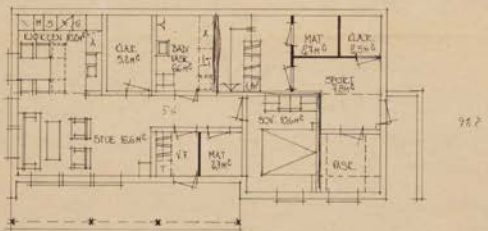
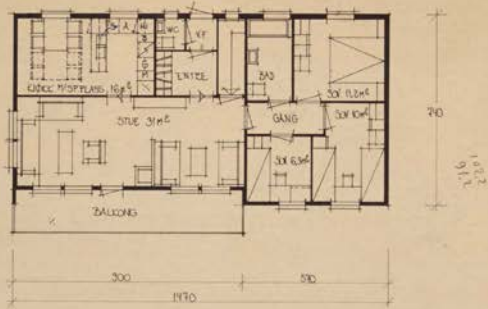
FASADE NOT NORD



TASADE HOT 25T

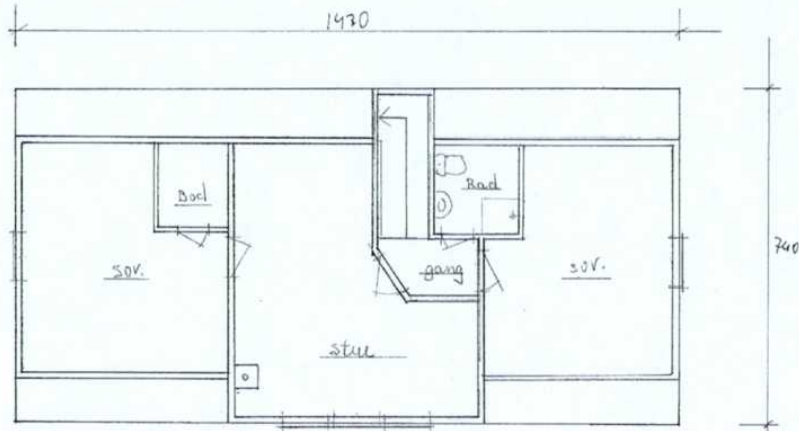
ÅSE MIRIAM OG JAN SMIDSRØD
BRISKEVN. 15
ANDEBU KOMMUNE M: 1-100 TEGN. 12-1-83/Utvidet 20-1-83

GRUNNFL 103,38m² LEIEAREAL 34,5 m²



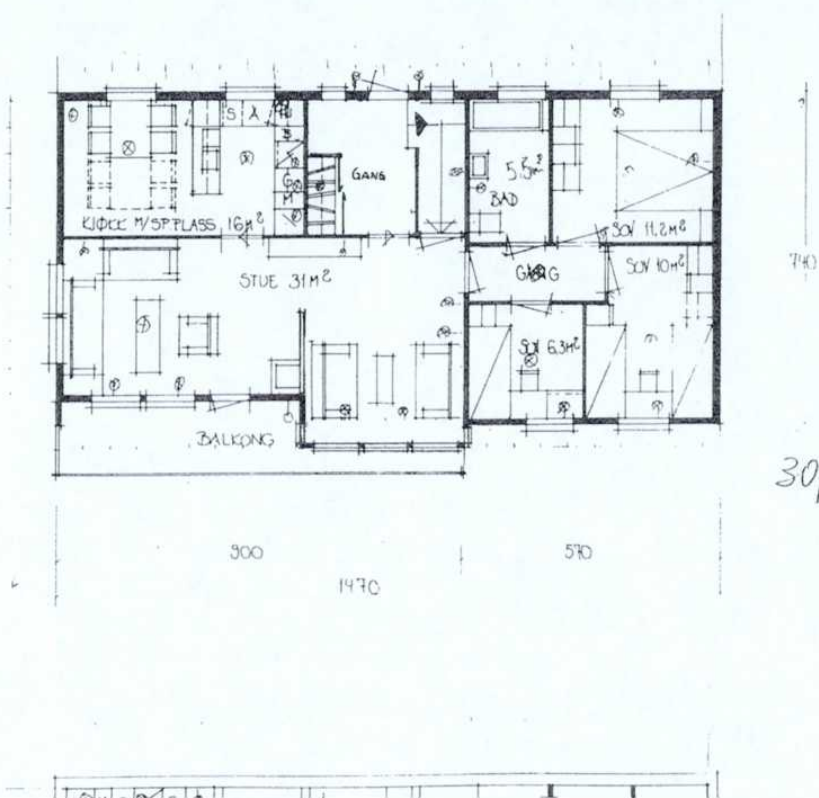
ENEBOLIG FOR:
 ÅSE MIRIAM OG JAN SMIDRØD
 BRØCKEVN 15
 ANDØRU KOMMUNE M. 1:100 TEGN 12-1-83/Grunde 80-1-83
 GRUNNFL 103,38 m² LEIAREAL 34,5 m²

Andebu byggesaks
 sak nr. 20/83



20/9-2001

Plan for 2. etg. Briskeveien 15. 3158 ANDERVGnr. 18 Bnr. 33 Fnr. 60



30/9-2001

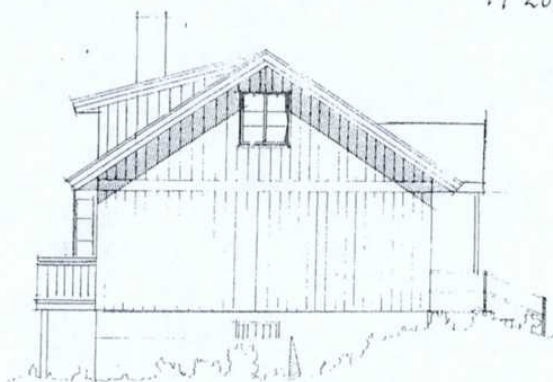


FASADE MOT VEST

30/9-2001



FASADE MOT SØD



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

Luftfoto
10.11.01
v. 10.11.01

Kurt-Einar Lunde Buskum
Ingrid Nedreberg
Martin Skovby. Briskeveien 19,
Eva Reitan Briskev. 13
Svein Skjerve Briskev. 21

ENEBOLIG FOR:

ÅSE MIRIAM OG JANI SMIDSEØD
BRISKEVN 15
ÅNDEBU KOMMUNE

30/9-2001

M = 1.100 IEGL 12-1-83/Anndr

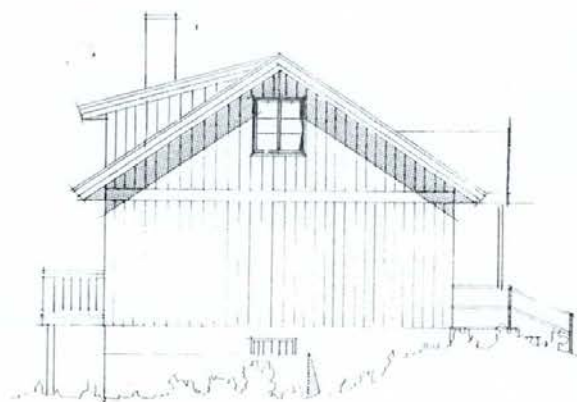
GRUNNFL 103,38m²LEILAFEAL 34,5 m²



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØD



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

Se også i
teknisk
uileg

Karl-Einar Lingsæl Biskupstien 11

Jongrid Nedreberg

Martin Aaseby. Briskeveien 19,

Eva Reitan Birklev. 13

Svein Asbjørn Briskeveien. 21

ENEBOLIG FOR:

ÅSE MIRIAM OG JAN SMIDSRØD

BRISKEVEIEN 15

ÅNDEBU KOMMUNE

M: 1-100 TEGN 12-1-83/Brinde 2

GRUNNTEL 103,38m²

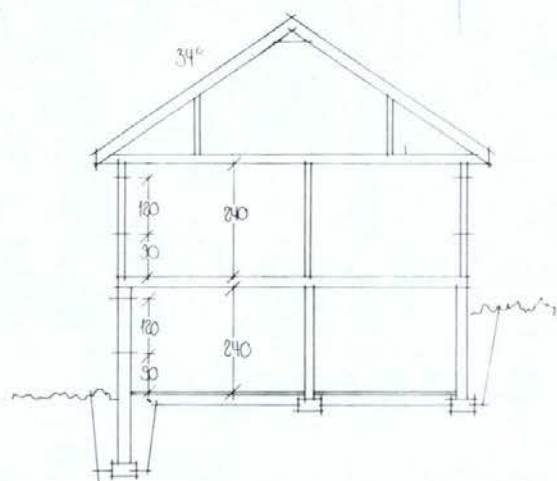
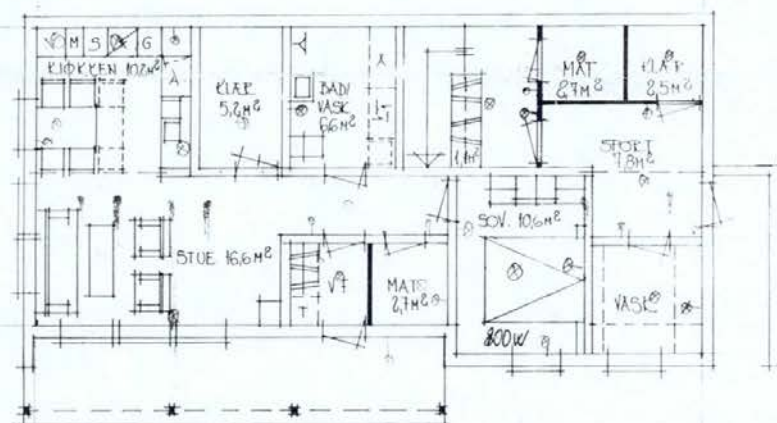
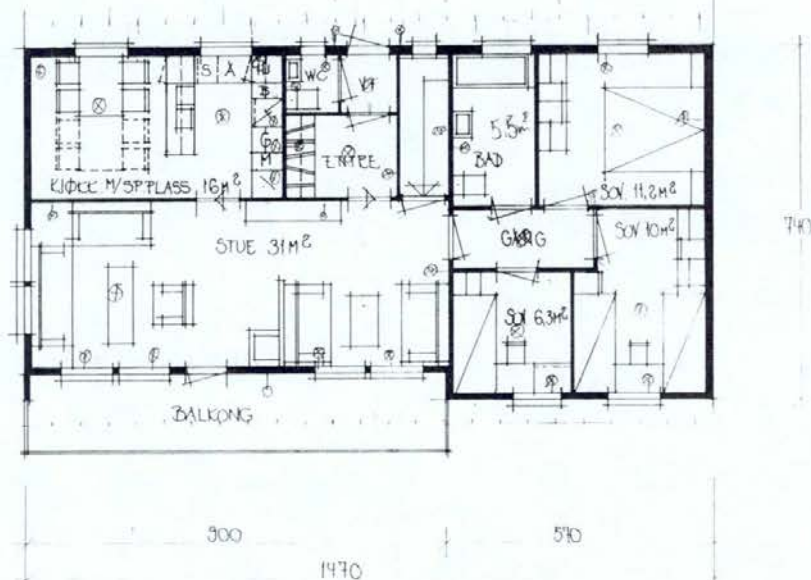
LEIEAREAL 94,5 m²

1/2 D
L L

035-96466
033-36958

1000 W 1st flr
1000 W 3rd flr
800 W 3rd flr
250 W 1st flr

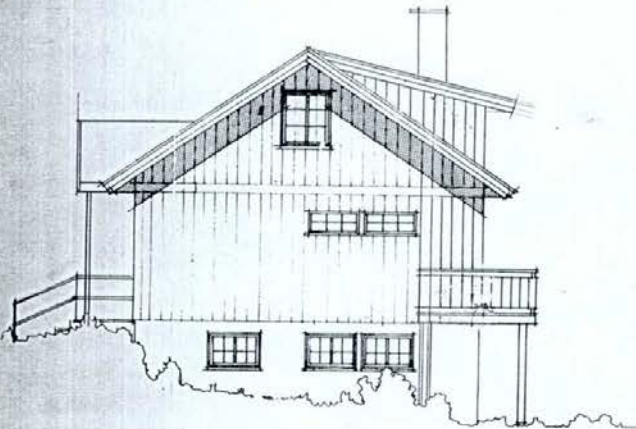
177



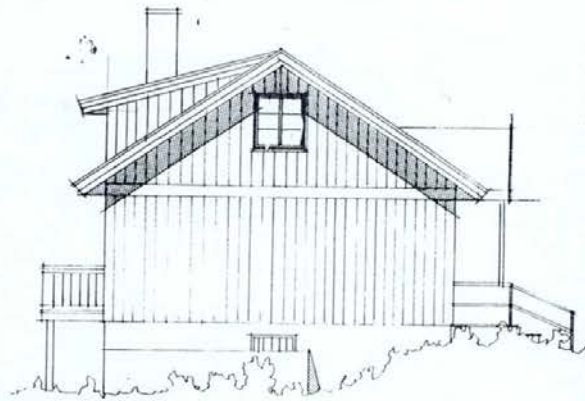
15
90
110 plus gips i
tak
31 i vegg
109



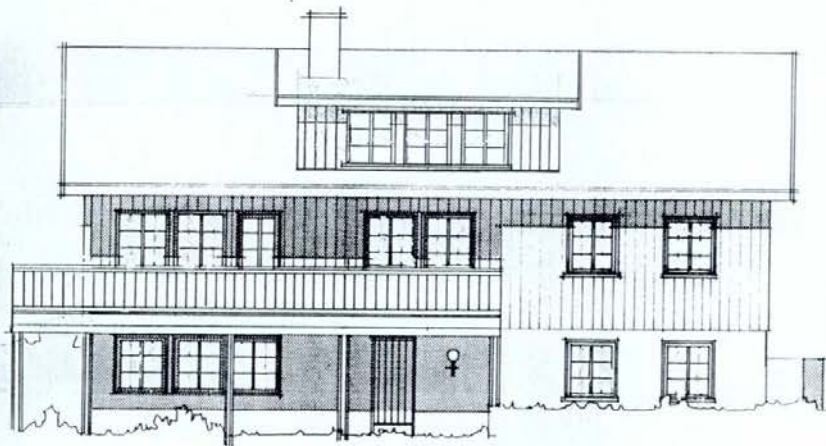
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØD



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

Se også i
tak-
væggen

ENEBOLIG FOR:

ÅSE MIRIAM OG JAN SMIDSRØD

BRISKEVN. 15

ÅNDEBU KOMMUNE

M=1:100 TEGN. 12-1-83/Brander 2

GRUNNFL 103,38 m²

LEIEAREAL 34,5 m²



u. gip
akr.
vegan

FASADE MOT ØST

Karl-Einar Linnel Buskveien 11

Jorgrud Nedreberg

Olavfin Skjølberg. Irisveien 19,

Eva Reitan Buslev. 13

Svein Bakken Buskveien. 21

LEIEBOLIG TOR:

ÅSEL MIRIAM OG JAN SMIDSEBØ

BRISKEVN 15

ANDØ KOMMUNE

M= 1-100 TEGN 12-1-83/Brindr. 2

GRUNNTEL 103,38m²

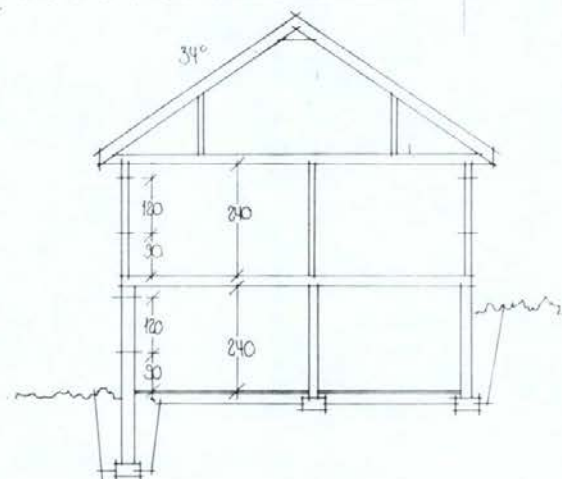
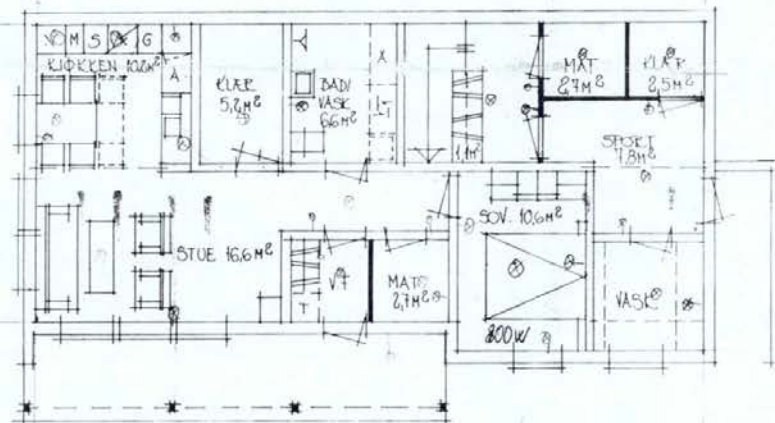
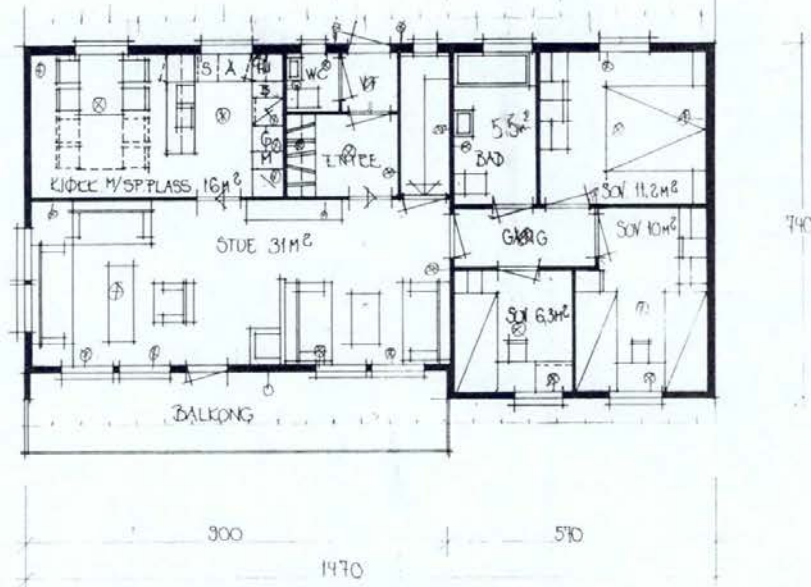
LEIEAREAL 34,5 m²



035-96466
033-36958

1000 W list 1st
1000 W 3st
800 W 3st
250 W 1st

137



15
90
110 plater gip i
31
69

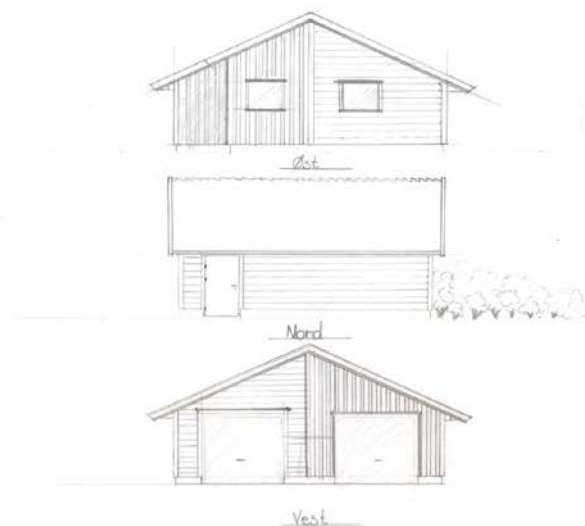
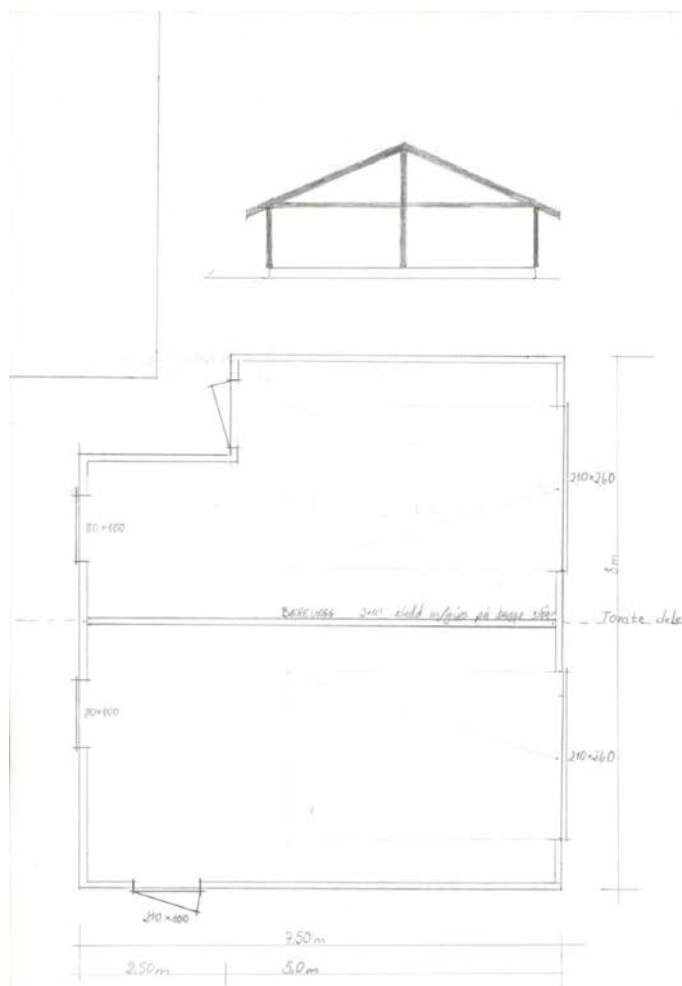
Dobbel garasje: E.Aa.Reitan og J.Smidsrød

Adr: Briskevn. 13,15 reg. nr. 18-33

Gnr. Br.nr.

Målestokk: plan 1:50 fasade 1:100

Andebu byggesaker
Sak nr. 18/84





Dato: 26.11.2012

Jan Smidsrød
Bugården Syd 12

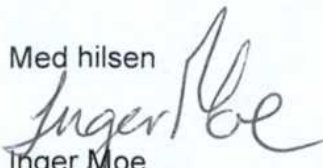
3133 DUKEN

ANDEBU KOMMUNE		
TEKNISK ETAT		
Løpsh.	Saksnr.	Saksb.
26 NOV 2012		
Følgende		
Saksnr. 12/2239		
Dok. nr.		
Gradering		

Ferdigattest - Briskeveien 15.

Ferdigattest er gitt for			
ARKIVSaksnr 12/2239		JournalpostID 12/14056	
Eiendom/byggested Briskeveien 15, 3158 Andebu			
Bygningsnummer 8267049			
Gnr. 18	Bnr. 33	Festenr. 60	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse til tiltak er fattet av: Bygningssjefen på delegasjon		Vedtak dato 23.02.1983	Delegert saksnr: 21/83
Dokumentasjon for ferdigattest			datert
Anmodning om ferdigattest og kontrollerklæring fra ansvarlig søker/kontrollerende: Jan Smidsrød			19.11.2012
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Enebolig med utleieleilighet			
Nødvendig dokumentasjon for ferdigattest foreligger. I medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis ferdigattest.			
Merknader			

Med hilsen


Inger Moe
avdelingsingeniør

BILAGSKOPPIERT
27.10.83 5636
FESTEKONTRAKT
TØNSBERG BYRETT

Andebu kommune v/ordføreren Jan Smidsrød 200760
framfester herved til Ase-Miriam Smidsrød født 150959
en hustomt, stor 919,8 m² av Askjemfeltet, gnr. 18, bnr. 33
i Andebu som kommunen festet ved kontrakt tinglyst 3. januar 1978.
Tomta har fått feste nr. 60. (Briskevei 15)
Tomta er ikke særskilt matrikulert og har beliggenhet og grenser i samsvar med målebrev.
I festeavgift betaler festeren årlig kr. 414,00 beregnet etter 6 % av tomteverdien pr. år.
Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften hvert 10. år regnet fra 1. okt. 1977.

Regulering skal i tilfelle skje på grunnlag av bestemmelsen i lov om tomtefeste av 30. mai 1975 § 14, 2. avsnitt sålydende: Den nye festeavgiften skal fastsettes i samsvar med tomteverdien på reguleringsstida, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomta med egne tiltak eller med tilskudd til tiltak som er gjort av andre. Tomteverdien må ikke regnes høyere enn ved verdsetting ved ekspropriering. Avgjørelse hører under skjønn.

Festeavgiften betales forskuddsvis hver 2. januar.

Til sikkerhet for festeavgiften skal bortfesteren ha panterett i bygningen(e) som oppføres på tomta. Hvis festeavgiften ikke betales ved påkrav, er bortfesteren berettiget til å kreve forfallen festeavgift dekket ved å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

Festetiden skal være 99 år regnet fra 1. mars 1983.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta. I tilfelle tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

Følgende spesielle vilkår skal gjelde:

- Byggearbeidet påbegynnes så snart finansieringen er i orden. Er denne ikke ordnet innen 1 år fra 1. mars 1983 faller festeretten til tomta tilbake til kommunen
- De vilkår og betingelser som gjelder ifølge Andebu kommunes festekontrakt med grunneieren overtas av festeren for tomt nr. 60's vedkommende.
- De av formannskapet/kommunestyret fastsatte repartisjons- og tilknytningsavgifter for de tekniske anlegg for tomtefeltet blir å innbetale til komunekassen når festekontrakten er tinglyst. Innbetaling skjer innen 1 — en — måned etter mottatt regning. Etter forfall betales 7,5 % rente p.a.
- Den årlige avgift til vann- og kloakkanlegg betales forskuddsvis fra den dag tilkopling skjer.
- Festeren er ansvarlig for at delemerkene ikke blir ødelagt/fjernet.
- Festeren er ansvarlig for anlegg av 150 mm stikkrenne under avkjørsel fra kommunal vei.
- Polygonpunkt oppsatt på eiendommen må ikke fjernes eller flyttes. Kommunen må til enhver tid fritt kunne benytte disse punktene.
- Kommunen, elverket og televerket har rett til å føre fram og holde vedlike tekniske installasjoner.
- Hvor ikke annet er lovlig avtalt, gjelder bestemmelsene i lov om tomtefeste av 30. mai 1975.

Utgifter til oppmåling og kartlegging av tomta samt stempeling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren.

I tilfelle tvist om forståelse av bestemmelsene i denne kontrakt vedtas den rettskrets hvor eiendommen ligger som verneting.

Bortfester og fester får hvert sitt eksemplar av denne kontrakt.



Som bortfester:

Andebu, den 10. februar 1983.

ANDEBU KOMMUNE

Ingolf Wegger

ordfører

Herved bekreftes at bortfesteren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og er over 20 år:

1. _____

Nils Grytnes

Fødselsdato og år: 080522

Adresse: 3120 Andebu

2. _____

Kjell Skoli

Fødselsdato og år: 250352

Adresse:

Som fester:

Andebu, den 10. februar 1983.

Jan Smidsrød Åse-Miriam Smidsrød

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og er over 20 år:

1. _____

Nils Grytnes

Fødselsdato og år:

Adresse:

2. _____

Kjell Skoli

Fødselsdato og år:

Adresse:

Kjell Skoli

Rett kopi bekreftes.



Sandefjord kommune

Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no

Dato: 15.10.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	218	Bnr:	33	Fnr:	60	Snr:	
Adresse:	Briskeveien 15, 3158 ANDEBU						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Briskeveien 15
3158 ANDEBU**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred**Telefon:** 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre